

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Ijarah

##### 1. Pengertian Ijarah

Ijarah adalah kata Arab untuk sewa. Kata "ajarah" adalah akar dari "ijarah." yang memiliki sejumlah persamaan, dapat juga berarti "menyewakan", "menghadiahinya", dan "menghadiahinya". Ijarah adalah kata Arab untuk menyewa, membeli, atau menerima manfaat. Sayid Sabiq mengemukakan, bahwa al-Ijarah berasal dari kata al-ajru" (الاجر) yang berarti al-iwadh" " (sewa atau imbalan, ganjaran atau pahala). Ijarah dengan demikian berarti "jual beli manfaat" baik secara bahasa maupun syara'.<sup>1</sup>

Ada ketidak sepakatan tentang Ijarah di kalangan ulama yang mengikuti mazhab Hanafiah, Malikiyah, Syafiiyah, dan Hanabilah dalam hal terminologi. Definisi Hanafiah sang ulama. Ijarah adalah akad manfaat yang meliputi imbalan yang berdasarkan harta. Akan tetapi ulama Malikiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa Ijarah adalah akad yang memberikan hak untuk mendapatkan manfaat dari kepemilikan sesuatu yang diperbolehkan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan.

Akad Ijarah, sebaliknya, adalah akad atas yang memiliki manfaat yang memiliki tujuan tertentu, mubah, dan dapat dihibahkan serta dibolehkan dengan imbalan tertentu, menurut ulama mazhab Syafiiyah. Fukaha mendefinisikan Ijarah sebagai akad untuk memperoleh manfaat (jasa) tertentu, yang dapat dibayar dan

---

<sup>1</sup> Eka Nuaraini, Ab Mumin bin Ab Ghani, " Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia ", (Jurnal Al Adalah : Vol. XII, No. 4, Desember 2015),793.

diperbolehkan dengan komoditi tertentu. Dengan mengalihkan hak kekayaan intelektual layanan, kontrak ini terpenuhi (manfaat).

Akad ijarah (sewa) akad untuk menerima keuntungan dengan imbalan uang. Ijarah, dengan kata lain, adalah cara jual beli imbalan agar mendapat pahala. Transaksi keuangan Islam dilakukan sesuai dengan hukum kontrak Ijarah, yang didasarkan pada Alquran dan Hadits Nabi.

Mayoritas ulama berpendapat bahwa sahnya akad Ijarah menggunakan dalil Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma. Kemudian, Sukuk Ijarah diterbitkan di Pasar Modal Indonesia dengan menggunakan akad Ijarah.

Menurut ungkapan bahasa Arab, ijarah, upah adalah pembayaran yang diberikan kepada individu yang melakukan suatu pekerjaan sebagai imbalan atas usahanya. Manfaat ini dikenal sebagai ajr atau ujah. Kata *ajjarahu* atau *ajjarahu* berarti kompensasi seseorang untuk melakukan pekerjaan. Istilah ini hanya digunakan untuk menggambarkan hal-hal yang menguntungkan; itu tidak pernah digunakan untuk menggambarkan hal-hal yang merusak.

Pengertian ijarah menurut para ahli antara lain sebagai berikut:

1. Ulama Hanafiyah menjelaskan bahwa ijarah adalah transaksi manfaat yang melibatkan pembayaran atau pertukaran manfaat.
2. Ulama Syafiyah Mencatat ijarah adalah transaksi dengan insentif tertentu, penggunaan, dan keuntungan yang diperbolehkan (pembayaran).
3. Ulama Malikiyah dan Hambaliyah menjelaskan bahwa ijarah adalah pemilikan yang bermanfaat atas sesuatu yang diperbolehkan, dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan (pembayaran) tertentu.

4. Menurut Jumhur Ulama Fiqih menjelaskan bahwa ijarah adalah pemilikan yang bermanfaat atas sesuatu yang diperbolehkan, dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan (pembayaran) tertentu.
5. Menurut Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 dan No.112/DSN-MUI/IX/2017 menjelaskan bahwa ijarah adalah akad dimana hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dialihkan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan membayar sewa atau upah, tetapi kepemilikan atas barang atau jasa tersebut tidak berpindah bersamanya. Perjanjian sewa yang dikenal dengan “akad ijarah” dibuat untuk mempertukarkan manfaat dan ujah, termasuk manfaat barang dan jasa, antara dua mu’jir atau musta’jir.

## 2. Dasar Hukum Ijarah

### 1. Al-Qur’an

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya : “Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.”<sup>2</sup>

### 2. Al-Hadits

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ – صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ –  
<< أَعْطُوا الْإِجْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ >>

Dari Abdullah bin Umar berkata, Rasulullah Saw. bersabda : Berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya mengering”(HR. Abdullah bin Umar)

Menurut ayat dan hadits sebelumnya, Ijarah dapat diterima dengan persetujuan ulama ijma. Ijarah juga dilakukan berdasarkan qiyas. Ijarah diartikan sebagai

---

<sup>2</sup> Al-Qur’an, 65 (al-Talaq):6

jual beli, dan keduanya melibatkan jual beli bagian, namun tujuan jual beli dalam ijarah adalah keuntungan dari barang tersebut.<sup>3</sup>

### 3. Ijma'

Berdasarkan kebutuhan masyarakat akan barang dan beberapa jasa itulah para ulama akhir zaman para sahabat menyimpulkan bahwa akad ijarah itu boleh (jawaz). Ada persyaratan untuk mengizinkan akad ijarah untuk manfaat/jasa ketika akad jual beli diperbolehkan. Keabsahan akad ijarah akan diperkuat dengan adanya ijma.<sup>4</sup>

Manusia membutuhkan ijarah, maka itu perlu. Mereka membutuhkan rumah untuk ditinggali, ada yang membutuhkan perumahan untuk yang lain, membutuhkan hewan untuk transportasi, membutuhkan berbagai peralatan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, dan membutuhkan lahan untuk bercocok tanam.<sup>5</sup>

### 3. Syarat dan Rukun Ijarah

Orang yang melakukan sewa harus terlebih dahulu menentukan apakah kedua belah pihak telah memenuhi persyaratan umum untuk membuat perjanjian agar sewa menjadi sah.

Kemampuan kedua belah pihak untuk bertindak secara hukum yaitu mampu membedakan antara yang benar dan yang salah merupakan faktor yang paling krusial untuk dipertimbangkan (masuk akal). Prasyarat lain ditambahkan oleh Imam AsySyafi'i dan Hambali dewasa (balig). Menurut pendapat mereka, perjanjian sewa

---

<sup>3</sup> Abu Abdullah bin Yasid al-Quzwaini Ibnu Majah, (Abdullah Bin Umar dan Abu Hurairah, "*Sunan Ibnu Majah*", Digital Library, al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani, 2005), 398.

<sup>4</sup> Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008),158.

<sup>5</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terj. Moh Nabhan Husein Jilid 13 (Bandung: Al-Ma'rif,1998), 10-11

yang dibuat oleh orang yang belum dewasa adalah tidak sah, padahal mereka mampu membedakan antara yang baik dan yang buruk (berakal).

Sementara itu, prasyarat berikut harus dipenuhi agar perjanjian sewa menjadi sah:

- 1) Oleh karena masing-masing pihak harus bersedia menerima suatu perjanjian sewa agar sah, maka sewa tidak sah jika ada unsur paksaan.
- 2) Harus benar-benar jelas apa yang disepakati. Harus benar-benar jelas apa yang disewakan, termasuk jangka waktu sewa (berapa lama sewa berlangsung) dan jumlah sewa yang disepakati, yang semuanya harus dilihat secara langsung.
- 3) Barang yang disewa dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Ini berarti bahwa tujuan barang yang disewakan harus jelas dan praktis untuk digunakan oleh penyewa
- 4) Barang-barang yang diperjanjikan dalam sewa harus dipasok sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga mobil yang akan ada (hanya direncanakan untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan objek perjanjian sewa karena tidak dapat menguntungkan penyewa.
- 5) Keutamaan obyek yang disepakati adalah yang diakui oleh agama. Perjanjian sewa aset yang manfaatnya dilarang oleh syariat agama tidak sah dan harus ditinggalkan, seperti perjanjian sewa rumah ketika rumah digunakan untuk kegiatan prostitusi, penjualan alkohol, dan perjudi. Selain itu, karena puasa dan shalat merupakan kewajiban individu yang harus dipenuhi oleh orang yang terkena kewajiban, maka akad sumbangan uang (ijarah) untuk puasa atau shalat juga batal

#### 4. Macam-Macam Ijarah

Ijarah dapat dibagi menjadi dua jenis berdasarkan barangnya, yaitu sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Ijarah manfaat (al-ijarah ala al-manfa'ah), seperti menyewakan rumah, mobil, pakaian, dan perhiasan. Dalam situasi ini, mu'ajir memiliki objek khusus yang dibutuhkan musta'jir, dan tercapai kesepakatan di mana mu'ajir menerima imbalan tertentu dari musta'jir dan musta'jir mendapat manfaat dari objek tersebut. Jika syara' memperbolehkan keuntungan tersebut dimanfaatkan, maka para ahli fiqh sepakat bahwa hal tersebut dapat digunakan sebagai akad sewa.
2. Ijarah yang bersifat pekerjaan (al-ijarah ala al-amal) adalah ketika seseorang dipekerjakan untuk melakukan suatu tugas. Menurut para ahli fikih, ijarah seperti ini diperbolehkan jika jenis pekerjaannya diperbolehkan.

#### 5. Hal-Hal yang Dapat Membatalkan Ijarah

Berakhir ketika ada fasakh (pembatalan) atau ketika timer habis. Fasakh terjadi sebagai akibat dari faktor-faktor berikut:

1. Di-fasakh (dibatalkan), karena hal-hal tertentu tidak dibenarkan oleh syara', sebagaimana tercantum dalam kontrak yang dilanggar
2. Akibat kecacatan.
3. Dengan persetujuan pihak lain, salah satu pihak membatalkan karena tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.
4. Karena kedaluwarsa, seperti dalam perjanjian sewa-menyewa untuk jangka waktu tertentu yang tidak dapat diperpanjang.
5. Mereka tidak mendapat izin dari pihak yang berwenang.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008), 159.

<sup>7</sup> Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta:Kencana, 2005), 101-102

Sementara itu, Sayyid Sabiq mengklaim bahwa ijarah akan batal jika salah satu dari peristiwa berikut terjadi:

1. Benda yang disewa memiliki cacat pada saat berada di tangan penyewa.
2. Kerusakan barang sewaan, seperti robohnya rumah atau bangunan.
3. Kerusakan pada barang yang disewa, seperti kain untuk pakaian yang disewa untuk dijahit.
4. Tunjangan yang direncanakan sesuai kesepakatan telah terpenuhi dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafiyah, diperbolehkannya salah satu pihak membatalkan akad ijarah jika terjadi kejadian luar biasa, seperti pembakaran gedung, pencurian barang, atau kehabisan dana.<sup>8</sup>

## **B. Pembaharuan Kontrak**

Istilah pembaharuan berasal dari kata baru, yang diartikan sebagai suatu proses, metode, atau persyaratan untuk pembaharuan.<sup>9</sup> Secara etimologi, pembaharuan ini identik dengan proses membaharui sesuatu yang telah dipandang usang atau lama.

## **C. Perjanjian Kerja**

Perjanjian kerja, dimana salah satu pihak atau pekerja setuju untuk bekerja pada pihak atau pemberi kerja lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan upah, dan pihak atau pemberi kerja lainnya setuju untuk mempekerjakan salah satu pihak atau pekerja dengan imbalan upah.<sup>10</sup>

Perjanjian kerja dibuat secara lisan atau tertulis.<sup>11</sup> Namun pada umumnya perjanjian kerja dibuat secara tertulis agar lebih mengikat secara hukum apabila terjadi

---

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat Edisi Pertama*, (Jakarta:Kencana, 2010), 284

<sup>9</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus*, 627.

<sup>10</sup> H. P. Indonesia, Abdul Rachmad Budiono

<sup>11</sup> Sunardi, "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) Di PT. Nunukan Sawit Mas Menurut Undang- Undang No. 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan," pp. 1–13, 2013.

perselisihan antara pekerja/buruh dengan pengusaha. Mengingat luasnya kondisi kehidupan masyarakat di Indonesia, perjanjian kontrak kerja lisan dapat dibayangkan. Kontrak atau perjanjian menurut KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri dengan satu orang lain atau lebih. Dalam penelitian ini, pembaharuan kontrak mengacu pada proses pengubahan kontrak lama menjadi kontrak baru.

Dalam Islam pembaharuan kontrak ini akan sah apabila tidak bertentangan dengan syariat, tidak mengandung riba, gharar dan maisyir. Pembaharuan kontrak ini diperbolehkan dengan catatan kedua belah pihak telah sepakat untuk memperbarui kontrak yang sebelumnya dengan kontrak baru. Pembaharuan kontrak ini harus saling menguntungkan kedua belah pihak.

#### **D. Pengertian Kontrak**

Dengan kata lain, kontrak adalah komitmen atau kesepakatan sadar yang diformalkan secara tertulis sehingga kedua belah pihak dapat menggunakannya sebagai bukti kepentingan. Dalam hukum kontrak tradisional, ada perbedaan antara perjanjian dan perikatan. Lihat, misalnya, pasal 1234.

Menurut KUH Perdata, perikatan berarti “memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu”. Sedangkan Pasal 1313 ayat 2 KUH Perdata mendefinisikan “perjanjian” sebagai “perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih menjaminkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>12</sup>

Akad Islam Menurut Fiqh Muamalah, pengertian akad disebutkan dalam bab pembahasan akad. Secara linguistik, akad memiliki arti 'ar-rabihu,' yang berarti menghubungkan atau mengasosiasikan, mengikat antara berbagai ujung sesuatu. Ada

---

<sup>12</sup> Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta : BPFE -YOGYAKARTA,2009),11.

beberapa ayat dalam al-Qur'an yang menjadi dasar dari arti kata al-aqdu (akad), antara lain:

Surat Ali-Imran : 76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “ (Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”<sup>13</sup>

Istilah ‘ahdu dalam al-Quran mengacu pada komentar yang dibuat oleh seseorang yang tidak ada hubungannya dengan individu lain. Suatu perjanjian yang dibentuk oleh satu orang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak setuju, hal itu tidak mempengaruhi janji yang dibuat oleh orang tersebut, sebagaimana disebutkan dalam alinea di atas, bahwa janji itu tetap terikat pada orang yang membuatnya.

Jadi, hukum kontrak syariah adalah hukum yang mengatur perjanjian atau perjanjian yang sengaja dibuat tertulis berdasarkan prinsip syariah, sebagai alat bukti bagi pihak yang berkepentingan.<sup>14</sup>

Menurut sumber lain, hukum kontrak syaria'ah mengacu pada seluruh rangkaian aturan hukum yang mengatur hubungan hukum di bidang mu'amalah, khususnya perilaku dalam melakukan hubungan ekonomi antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum dalam menulis berdasarkan hukum Islam.<sup>15</sup>

Secara etimologis, kontrak mengacu pada ikatan antara dua situasi, baik ikatan yang sebenarnya maupun ikatan yang bermakna, dari satu atau kedua belah

---

<sup>13</sup> QS. ali-Imran (3): 76.

<sup>14</sup> Hukum Perjanjian Syariah dan pelaksanaannya”, <http://mozhatiia.blogspot.com/2010/04/hukum-perjanjian-syariah-dan.html> ,diakses tanggal 13 Juni 2022

<sup>15</sup> Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah”, <http://journal.uii.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/164/129> , diakses tanggal 10 Juli 2022

pihak. Akad secara khusus digambarkan sebagai perjanjian yang diputuskan dengan bentuk izin berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objek. Menurut salah satu aliran pemikiran, kontrak adalah kegiatan hukum antara dua pihak karena merupakan pertemuan persetujuan yang mencerminkan kehendak satu pihak dan perjanjian tersebut menyatakan kehendak pihak lain. Menurut Keputusan No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara tanggal 7 Mei 2008, kontrak adalah perjanjian tertulis yang secara etimologis tidak mengandung hubungan antara dua keadaan.

#### 1. Syarat Kontrak

Kesepakatan dianggap dapat direalisasikan apabila rukun-rukun akad dipenuhi. Sementara itu, sah atau tidaknya akad tersebut masih tergantung pada sesuai atau tidaknya akad tersebut dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam hukum syariah.

Pengertian syarat adalah kesepakatan dianggap dapat direalisasikan apabila rukun-rukun akad dipenuhi. Sementara itu, sah atau tidaknya akad tersebut masih tergantung pada sesuai atau tidaknya akad tersebut dengan syarat-syarat yang ditetapkan dalam hukum syariah.<sup>16</sup>

Menurut Para ulama fiqh menetapkan, ada berbagai syarat umum yang harus dipenuhi dalam sebuah kontrak, selain syarat-syarat khusus yang dimiliki oleh masing-masing kontrak. Setiap pembentukan akad atau ikatan memiliki syarat-syarat yang ditentukan syara' yang harus dipenuhi. Berikut ini adalah dua jenis kondisi terjadinya kontrak:

- 1) Syarat-syarat umum, pada dasarnya syarat-syarat yang harus ada dalam berbagai akad,

---

<sup>16</sup> Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta : BPFE -YOGYAKARTA,2009),15.

- a. Para pihak dalam akad dianggap cakap secara hukum (mukallaf). Jika anak tidak mampu, wali harus melakukannya.
  - b. Syara' mengetahui pokok bahasan akad. Obyek kontrak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
    - a) berupa aset,
    - b) dimiliki oleh seseorang
    - c) Menurut Syara', ini adalah harta yang berharga.
  - c. Nash Syara' tidak melarang akad tersebut.
  - d. Kontrak yang dilakukan memenuhi standar dasar serta syarat-syarat khusus dari kontrak yang bersangkutan.
  - e. Kesepakatan itu menguntungkan.
  - f. Ijab tetap utuh sampai gabul muncul.
- 2) Syarat-syarat khusus, yaitu syarat-syarat yang harus ada dalam beberapa kontrak. Keadaan-keadaan khusus ini, yang harus ada di samping syarat-syarat umum, disebut juga sebagai idlafi (ekstra). Berikut syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad:<sup>17</sup>
- a. Dua pelaksana kontrak mampu bertindak (ahli).
  - b. Objek kontrak dapat diterima secara hukum.
  - c. Syara' membolehkan akad dilakukan oleh orang yang berhak melakukannya meskipun ia bukan agaid yang memiliki komoditi tersebut.
  - d. Bukan akad yang dilarang syara'.

## 2. Macam-Macam Kontrak

- a. Konsep Kontrak Sah, Fasid dan Batil

---

<sup>17</sup> Ibid.

Akad yang sah adalah akad yang diatur dengan undang-undang (rukun-rukunnya terpenuhi seluruhnya) atau tidak terkait dengan hak orang lain, dan tidak mengandung khiyar. Kontrak ini memiliki konsekuensi hukum, termasuk pengalihan kepemilikan objek dan penyerahan harga. Akad yang sah memiliki landasan dan ketentuan sebagai berikut: Para pihak dalam akad (aqid), produk atau benda (mauqud alaih), tujuan yang jelas, dan ijabqabul adalah landasan dari akad yang sah. Ketentuan akad yang sah meliputi pihak yang mampu (baligh), tidak berada di bawah wali, tujuannya jelas, dan tidak dilarang oleh syariat.<sup>18</sup>

Kontrak, di sisi lain Ghair shahih adalah kebalikan dari akad shahih atau biasa disebut dengan akad batil atau fasid (dapat dipertukarkan). Akad jual beli digolongkan sah, fasid, atau batil menurut Hanafiyah. Akad batil adalah akad yang salah satu rukunnya tidak terpenuhi atau tujuan akad tidak dapat tercapai, seperti akad jual beli yang dilakukan oleh orang gila atau jual beli narkoba.

Akad fasid adalah akad yang pada awalnya ditentukan oleh undang-undang tetapi bermasalah dengan sifat akadnya. Jenis jual beli majhul (benda yang tidak ditentukan) yang dapat menimbulkan perbedaan pendapat. Misalnya, Anda menjual rumah tetapi belum memutuskan harganya.

b. Kontrak Pertukaran /Komersil (Mu'awadat/tijarah) dan bentuk-bentuknya

Kontrak Pertukaran /Komersil (Mu'awadat/tijarah) adalah kontrak atau perjanjian yang digunakan untuk melakukan kegiatan komersial yang berorientasi pada keuntungan. Kegiatan transaksi dapat berlangsung antara individu dan individu dengan kelompok, maupun kelompok dengan pengelompokan tertentu. Dalam praktiknya, akad tijarah diklasifikasikan menjadi dua macam, masing-masing dengan persyaratannya sendiri-sendiri.

---

<sup>18</sup> Mumtaz, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam Volume 1*, Nomor 2, Juli2022

Menurut sumber lain, akad Tijarah dapat dikatakan sebagai akad transaksi karena berkaitan dengan waktu, pihak, dan jenis warisan, seperti warisan nyata dan warisan finansial. Sebagai berikut :<sup>19</sup>

- 1) Ba'i adalah semacam akad tijarah yang melibatkan pertukaran barang dan uang. Pedagang tidak wajib melaporkan keuntungan yang diperoleh dari jual beli dalam transaksi ba'i ini. Dalam QS.Al-Baqoroh : 275 yang memberitahukan bahwa Allah menghalalkan sistem jual beli.
- 2) Murabahah adalah transaksi dimana pembeli dan penjual sama-sama mengetahui nominal keuntungan, objek, dan cara pembayaran dari transaksi tersebut.
- 3) Salam. Akad salam jenis tijarah meliputi transaksi jual beli dimana pemesanan dan pembayaran diselesaikan terlebih dahulu.
- 4) Istisna. Akad tijarahistisna terbentuk ketika nasabah melakukan pemesanan terlebih dahulu untuk menerima produk yang telah dibelinya. Itu harus disertai dengan kondisi dan kriteria tertentu yang disepakati oleh penjual dan pembeli.
- 5) Ijarah. Transaksi ijarah terjadi ketika seseorang memanfaatkan manfaat suatu benda atau jasa dalam waktu yang terbatas. Bantuan
- 6) Ijarah Munthaiya Bit Tamlik. Bentuk transaksi ini berkembang dari transaksi ijarah. Jika benda itu tidak dimiliki dalam ijarah, namun seseorang dapat memilikinya dalam transaksi ijarah munthaiya bit tamlik.
- 7) Sharf. Sharf adalah transaksi akad tijarah yang terjadi pada saat jual beli dalam mata uang yang terpisah. Ini sama dengan transaksi valuta asing

---

<sup>19</sup> Ibid.

(devisa). Namun, Anda hanya dapat mencoba transaksi sharf dengan uang tunai.

Segala bentuk pertukaran (*muawadlah*) adalah asal muasal jual beli dalam fikih. Terlepas dari jenis pertukaran dan karakteristik komoditas, selama pertukaran itu sah sehubungan dengan barang yang diperdagangkan, hampir semuanya menciptakan kontrak penjualan, baik dianggap secara substantif atau legal, disadari atau tidak disadari. Akibatnya, semua syarat dan ketentuan saat ini tidak dapat dihapus dari perjanjian pembelian. Misalnya kebutuhan untuk mengetahui, kemampuan untuk menggunakan barang, barang yang dimiliki, dilimpahkan, atau diperbolehkan, kemampuan untuk mengirimkan barang, barang diakui saat diterima, dan sebagainya.

### 3. Berakhirnya Kontrak Menurut Hukum Islam

Prof. Syamsul Anwar menyatakan bahwa pemutusan kontrak dibagi menjadi 4 bagian, yaitu sebagai berikut:<sup>20</sup>

1. Pembatalan akad karena pembatalan kontrak karena kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan (*al-iqalah*)

Pembatalan akad berdasarkan Hukum syariah didirikan atas kesepakatan para pihak berdasarkan hukum kontrak yang dikenal juga dengan sebutan *al-iqalah*. Akan tetapi, dalam undang-undang tentang iqah ada syaratnya, yaitu karena akad berlangsung dengan izin dan pihak qabul para, maka pihak yang bersangkutan adalah mereka yang berhak melakukan iqah.

Demikian pula, kontrak diakhiri, termasuk konsekuensi hukumnya, dan para pihak dikembalikan ke situasi mereka sebelumnya sebelum kontrak.

---

<sup>20</sup> Fitria Andriani dan Imran Zulfitri, BERAKHIRNYA KONTRAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA, *Jurnal AL-AHKAM: Jurnal Syari'ah dan Peradilan Islam*, Vol 1 No. 2 Tahun 2021, 20.

Akibatnya, untuk melaksanakan iqalah, objek akad harus tetap ada, dan segala sesuatu yang terkait dengan kesepakatan, seperti akad penjaminan yang mengikuti akad pokok, juga harus dibubarkan. Untuk iqalah berlaku syarat khiyar dan kesalahan khiyat. Misalnya, jika penjual menemukan cacat yang timbul di tangan pembeli pada barang yang dikembalikan oleh pembeli yang tidak diketahui oleh penjual ketika melakukan iqalah, dia berhak mengembalikan barang tersebut kepada pembeli (tidak melakukan iqalah).

Kondisi berikut harus dipenuhi agar pembatalan kontrak menjadi sah:<sup>21</sup>

- a. Iqala terjadi pada akad yang termasuk jenis akad yang dapat fasakh
  - b. Kedua belah pihak setuju (kesepakatan)
  - c. Bahwa objek akad masih utuh dan berada di tangan salah satu pihak menunjukkan bahwa jika objek telah musnah, iqalah tidak dapat dilakukan, dan jika musnah sebagian dapat dilakukan pada bagian yang masih utuh, maka harga harus disesuaikan secara proporsional. .
  - d. Tidak boleh menaikkan harga dasar karena iqalah adalah pembatalan, meskipun biaya pembatalan dikenakan kepada pemohon pembatalan.
2. Pemutusan Kontrak melalui Urbun

Sebuah kontrak disertai dengan beberapa bentuk tindakan hukum oleh para pihak, yang memberikan masing-masing pilihan untuk secara sepihak memutuskan kontrak yang dipermasalahkan sambil menghadapi kerugian tertentu. Ini tercermin dalam pembayaran. Urbun adalah sejenis uang muka atau cek dalam fikih Islam.

Karena urbun ini ditunjuk sebagai kompensasi untuk pemutusan kesepakatan secara sepihak, kontrak yang mengikat kedua belah pihak menjadi

---

<sup>21</sup> Ibid.

kontrak yang tidak mengikat. Akibatnya, urbun menjadi sarana pemutusan kontrak. Akad dihentikan karena tidak dapat dilaksanakan.<sup>22</sup>

a) Fikih Pra Modern Membatasi Kebolehan Fasakh

Pada umumnya permintaan pemutusan kontrak (fasakh) dari salah satu pihak adalah karena pihak lain tidak melaksanakan kewajibannya menurut hukum Islam. Prinsip dalam fikih pra-modern adalah bahwa dalam akad muawadah (pembebanan) yang bersifat adat dan tidak mengandung khiyar (pilihan), jika salah satu pihak tidak melaksanakan akad maka pihak yang lain tidak dapat meminta fasakh akad pada pihak yang bersangkutan. dasar bahwa mitra dalam wanprestasi, tetapi kontrak berlanjut.

b) Pembelaan Berdasarkan Non-Kinerja Kontrak

Jika salah satu pihak tidak memperoleh pelaksanaan suatu perikatan dari pihak lain, ia berhak menurut hukum Islam kontemporer untuk meminta fasakh atas akad yang bersangkutan, dan ia juga berhak menahan atau menunda pelaksanaan perikatan sampai para mitra berjanji untuk melaksanakannya serta kewajibannya. Ini dikenal sebagai hak istimewa untuk menahan dalam hukum Islam (haq al-habs).

Akan tetapi, secara umum, hak penahanan ini lebih dari sekadar penundaan pelaksanaan perikatan dalam kontrak timbal balik, karena hak menahan mencakup perikatan yang berasal dari sumber selain dari kontrak penuntun yang datang kembali.

3. Pemutusan Kontrak Karena Ketidak mungkinan Eksekusi

---

<sup>22</sup> [Syamsul Anwar](#), *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010), 55.

Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan perikatan karena, faktor-faktor luar, maka dengan sendirinya akad batal tanpa perlu penetapan hakim karena akad tidak mungkin dapat dilaksanakan. Dalam akad jual beli, misalnya bila barang yang menjadi obyek jual beli musnah di tangan penjual setelah akad ditutup tetapi sebelum barang diserahkan kepada pembeli, maka akad itu dengan sendirinya berakhir. karena barangnya sudah tidak ada, dan pembeli meminta harga kembali kepada penjual jika sudah diserahkan.<sup>23</sup>

Dalam situasi ini, kehancuran disebabkan oleh kesalahan penjual atau bencana yang tidak terduga dan ketidakmampuan penjual untuk memperbaikinya.

---

<sup>23</sup> Ibid.