

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad *Ijārah*

1. Pengertian Akad *Ijārah*

Ijārah secara Bahasa merujuk pada istilah yang berasal dari Bahasa arab yaitu *Al-Ujrah* yang berarti upah atau bayaran. ¹ *Ijārah* dapat diartikan sebagai akad sewa tanpa pemindahan kepemilikan ataupun jasa, dengan menggunakan rentang waktu tertentu menggunakan upah. *Ijārah* dapat diartikan sebagai akad yang mengambil manfaat atas suatu barang ataupun jasa dari tenaga seseorang yang digantikan dengan upah.² Adapun pendapat beberapa *mazhab* ulama terkait akad *ijārah* yakni sebagai berikut :³

a) Menurut Ulama Hanafi

Akad *ijārah* adalah akad untuk mengambil mafaat dengan adanya kompensasi atau imbalan atas manfaat tersebut.

b) Menurut Ulama Syafi'i

Akad *ijārah* adalah akad yang diperbolehkan atas pemberian manfaat selama syarat syarat tertentu terpenuhi mengenai obyek, waktu yang jelas, dan pembayaran menggunakan kompensasi atau upah tertentu.

¹ Abdul Rhman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Pena Grafika, 2015), 110.

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), 265.

³ Helmi Karina, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993), 29.

c) Menurut Ulama Maliki

Akad *ijārah* adalah sebuah akad sah untuk penggunaan barang atau jasa dengan bayaran tertentu. Dalam Mazhab ini penggunaan barang ataupun jasa harus sesuai tujuan yang tidak melanggar hukum.

d) Menurut Ulama Hanbali

Akad *ijārah* adalah akad yang diperbolehkan dalam hal menyewakan barang ataupun jasa dengan memberikan upah tertentu selama waktu yang ditentukan. Dalam Mazhab Hanbali menekankan menjalankan akad dengan cara yang adil tanpa ada yang dirugian dari salah satu pihak.

Berdasarkan dari beberapan definisi diatas, maka akad *Ijārah* dapat disimpulkan sebagai akad pemindahan barang dengan cara sewa menyewa tanpa pemindahan kepemilikan ataupun jasa dalam waktu tertentu dengan menggunakan kompensasi ataupun pembayaran sewa atau imbalan jasa.

2. Dasar Hukum Akad *Ijārah*

Akad *Ijārah* telah disyariatkan dengan berdasar pada Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma'. Hukum dalam jual beli adalah mubah terkecuali ada hal hal yang tidak diperbolehkan oleh syara' Allah SWT memperbolehkan atau menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, Adapun landasan dasar jual beli yakni sebagai berikut :⁴

⁴ Wati Susiawati. "Jual beli dan dalam konteks kekinian." *Jurnal Ekonomi Islam* Vol.8, No.2, 2017), 176.

a) Al-Qur'an

Allas SWT telah berfirman dalam Al-Qur'an Surat At-Talaq Ayat 29 :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۗ وَإِنْ كُنَّ أُولَىٰ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۗ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأَمْرٌؤا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَاسْتَزِيعْ لَهُ أُخْرَىٰ

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya” (Q.S. At-Talaq).⁵

b) Hadist

Rasulullah SAW mengajarkan terkait pemberian upah, sebagaimana telah dijelaskan dalam Hadist Riwayat Ibnu Majah dalam kitab Bulughul Maram 782 :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringnya kering.” (HR. Ibnu Majah, shahih).

c) *Ijma'*

Pada masa sahabat umat islam telah *berijma'* tentang *ijārah* bahwa *ijārah* diperbolehkan karena ada manfaat bagi umat manusia. Semua umat bersepakat atas landasan *ijma'* tentang kebolehan *Ijārah* tidak ada seorang ulama pun yang yang

⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran & Terjemahnya* (Jakarta: Mushaf Al-Hilali, 2012).

membantah tentang kesepakatan *ijma'* ini, namun ada beberapa orang yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.

Rukun dan Syarat Jual Beli

3. Rukun dan Syarat akad *ijārah*

Menurut Ulama Hanafiyah, rukun *Ijārah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat *al-Ijārah*, *al-Isti'jār*, *al-Iqtirā'*, dan *al-Ikrāh*. Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun *Ijārah* ada empat (4), yaitu::

a) Pihak yang berakad

Pihak yang berakad terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah pihak yang memberikan upah, sedangkan *musta'jir* ialah seseorang yang menerima upah karena telah melakukan sesuatu jasa yang diberikan.

b) Shigat Akad

Shigat dapat diartikan sebagai ungkapan para pihak yang melakukan akad, seperti ijab qabul. Dalam akad *Ijārah* harus ada perjanjian masa atau waktu.

c) Ujrah

Ujrah adalah sesuatu yang diterima oleh *musta'jir* berupa upah atas jasa yang telah diberikan, atau manfaat yang sudah diambil oleh *mu'jir*.

d) Memiliki manfaat

Dalam akad *Ijārah* objek yang diakadkan harus memiliki manfaat, yang tidak bertentangan dengan hukum syara'.⁶

Adapun syarat syarat akad *Ijārah* yakni sebagai berikut :

- 1) Pihak yang melakukan akad harus baligh dan berakal, oleh karena itu apabila yang melakukan akad anak kecil atau orang gila maka akad *ijārahnya* dianggap tidak sah.
- 2) Pihak yang berakad menyatakan kerelaanya dalam melakukan akad *ijārah*.
- 3) Manfaat yang dijadikan objek akad harus diketahui manfaatnya secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
- 4) Upah dalam akad *ijārah* harus jelas, dan sesuatu yang bernilai harta.
- 5) Upah *ijārah* tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.⁷

2. Jenis-jenis Akad *Ijārah*

Akad *Ijārah* dari segi objek, para ulama fiqh berpendapat terdiri dari dua macam yaitu:⁸

- a) *Ijārah* atas manfaat, dapat disebut sewa menyewa dalam *Ijārah* ini objek akadnya ialah manfaat dari suatu benda. Misalnya sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Selama manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syara'

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Serang: Amzah, 2010), 320.

⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 232.

⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 236.

untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan itu boleh.

- b) *Ijārah* atas pekerjaan, dapat disebut upah mengupah. Dalam hal ini objek akadnya ialah amal atau pekerjaan. Mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan kemudian diberikan upah atau gaji sebagai imbalannya. Hal ini boleh apabila pekerjaan itu jelas dan tidak dilarang oleh syara' seperti tukang servis, penjahit, dan buruh pabrik.

Pada *Ijārah* tenaga kerja berlaku hukum harga atau upah, dan pada *Ijārah* benda terdapat hukum jual beli. Adapun beberapa jenis *Ijārah* diantaranya :

- a) *Ijārah 'Amal*

Ijārah 'Amal yakni brntuk memperoleh jasa dari seseorang dengan memberikan upah untuk membayar jasa yang diperoleh. Penggunaan jasa disebut *mustajīr* dan pekerja disebut *ajīr*, sedangkan upah yang diberikan disebut *ujrah*. Atau dalam Bahasa Inggris disebut *fee*.

- b) *Ijārah 'Ain* atau *Ijārah Muthalaqah* (*Ijārah* murni)

Ijārah Ain adalah jenis *Ijārah* yang terkait atas penyewaan asset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari asset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari asset itu.

c) *Ijārah Muntahiya Bittamlik*

Ijārah Muntahiya Bittamlik atau disingkat IMBT merupakan istilah yang lazim digunakan di Indonesia, yang dimaksud *ijrah muntahiya bittamlik* adalah sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi pemindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad.⁹

3. Prinsip Prinsip Akad *Ijārah*

Agar transaksi *Ijārah* jasa (upah mengupah) berjalan dengan baik dan sesuai dengan syariat Islam serta ketentuan hukum yang berlaku, terdapat beberapa prinsip utama yang harus diperhatikan, yaitu:

a) Prinsip Kesepakatan

Dalam prinsip ini pemberi jasa *ajir* dan pengguna jasa *musta'jir* harus sepakat terhadap jenis jasa yang diberikan, waktu pelaksanaan, serta besaran upah *ujrah* yang harus dibayarkan. Tidak boleh ada unsur keterpaksaan atau ketidaktahuan dalam akad.

b) Prinsip Kejelasan Tugas dan Upah

Jenis pekerjaan atau jasa yang diberikan harus dijelaskan secara rinci dan tidak menimbulkan keraguan. Begitu juga dengan

⁹ Adi Warman Karin, *Bank Islam: Analisa Fiqh dan keuangan*, (Jakarta, IIT, 2002), 53-54

nilai dan metode pembayaran upah, baik dibayar di muka, di tengah, atau setelah pekerjaan selesai.

c) Prinsip Keadilan

Upah yang disepakati harus adil dan wajar sesuai dengan jenis dan beban pekerjaan. Pihak pemberi kerja tidak boleh menunda atau mengurangi pembayaran tanpa alasan yang dibenarkan.

d) Prinsip Kebebasan Berkontrak

Kedua pihak memiliki kebebasan untuk menerima atau menolak ketentuan dalam akad ijarah. Tidak boleh ada unsur paksaan dalam menyusun kesepakatan kerja maupun menentukan upah.

e) Prinsip Manfaat dan Kelayakan

Jasa yang diberikan harus memiliki manfaat yang nyata dan halal bagi pihak yang menggunakan jasa. Pekerjaan yang ditugaskan juga harus sesuai dengan norma dan hukum yang berlaku.

f) Prinsip Keabsahan Syariat

Jenis pekerjaan yang diperjanjikan dalam akad harus diperbolehkan menurut syariat Islam. Pekerjaan haram atau yang bertujuan pada maksiat tidak sah untuk dijadikan objek ijarah.

g) Prinsip Amanah dan Tanggung Jawab

Kedua belah pihak harus melaksanakan akad dengan rasa tanggung jawab. Pemberi jasa wajib melaksanakan pekerjaannya sesuai kesepakatan, dan pengguna jasa wajib membayar upah sebagaimana telah dijanjikan.

4. Berakhirnya Akad *Ijārah* (Upah-mengupah)

Setiap transaksi dalam *Ijārah* tentunya ada waktu yang telah ditentukan untuk disepakati bersama oleh kedua belah pihak, keduanya harus menepati perjanjian yang disepakati, dengan tidak saling menambah atau mengurangi waktu yang ditentukan. Ulama fikih berpendapat bahwa berakhirnya akad *Ijārah* adalah sebagai berikut :

- a) Objek yang diakadkan hilang atau musnah, seperti rumah yang terbakar, atau handphone yang di servis hilang.
- b) Waktu yang disepakati pada waktu akad berakhir. Jika yang disewakan tanah, rumah, pertokoan, kendaraan, maka semua barang tersebut dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu merupakan jasa seseorang, maka ia segera dibayar upahnya.
- c) Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad *ijārah*, menurut mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang bertransaksi, karena manfaat menurut mereka bisa diwariskan dan *ijārah* sama dengan jual beli, yaitu mengikuti kedua belah pihak yang berakad.
- d) Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada masalah dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara terkait utang yang banyak, maka *al-ijārah* itu. Menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak bangkrut, dan berpindah tempat penyewa. Misalnya, seseorang digaji untuk menggali sumur disuatu desa, sebelum sumur selesai penduduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi, jumhur

ulama, uzur yang boleh membatalkan akad *ijārah* itu hanyalah apabila objeknya mengandung cacat atas manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.

B. Fatwa DSN-MUI No.112 Tahun 2017 Tentang Akad *Ijārah*

Dewan Syariah Nasional yakni Lembaga yang dibuat oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk bertugas mengkaji, merumuskan, menemukan nilai serta prinsip hukum Islam yang memiliki wujud sebagai aturan (fatwa) sebagai panduan dalam melakukan transaksi. Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) pada tanggal 19 September 2017 telah menimbang, mengingat, dan memperhatikan pendapat peserta rapat pleno Dewan Syariah Nasional dalam mengambil keputusan penetapan aturan terkait Fatwa Akad *Ijārah*.

Dalam ketentuan umum yang telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.112 Tahun 2017 menjelaskan bahwa akad *Ijārah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah* baik manfaat maupun jasa. Adapun ketentuan terkait 'Amal yang Dilakukan *Ajir* dalam memberikan jasanya yaitu :

1. 'Amal (pekerjaan atau jasa) yang dilakukan *Ajir* harus berupa pekerjaan yang dibolehkan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. 'Amal yang dilakukan *Ajir* harus diketahui jenis, spesifikasi, dan ukuran pekerjaannya serta jangka waktu kerjanya.

3. *'Amal* yang dilakukan *Ajīr* harus berupa pekerjaan yang sesuai dengan tujuan akad.
4. *Musta'jir* dalam akad *ijārah alā al-a'māl*, boleh menyewakan kembali kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Ajīr* atau peraturan perundang-undangan.
5. *Ajīr* tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya, kecuali karena *at-ta'addi*, *At-Taqsīr*, atau *mukhalafatu asy-Syurūṭ*.¹⁰

Adapun penjelasan dari ketentuan diatas yakni pekerjaan atau jasa yang dilakukan oleh *Ajīr* harus merupakan pekerjaan yang diperbolehkan dalam syariah serta tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Selain itu, seorang *ajir* harus memiliki kejelasan terkait jenis, spesifikasi, ukuran, serta jangka waktu penyelesaiannya untuk menghindari potensi perselisihan di kemudian hari. Pekerjaan yang dilakukan oleh *Ajīr* juga harus sesuai dengan tujuan akad yang telah disepakati, sehingga pekerja wajib melaksanakan tugasnya sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan.

Dalam akad ini, *Musta'jir* diperbolehkan menyewakan kembali pekerjaan atau jasa yang telah disewanya kepada pihak lain, kecuali jika terdapat larangan dari *Ajīr* atau peraturan yang mengatur sebaliknya. Sementara itu, *Ajīr* tidak bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat pekerjaannya, kecuali jika kerugian tersebut terjadi akibat *at-ta'addi* (kelalaian yang disengaja), *at-taqsīr* (kelalaian yang tidak

¹⁰ Fatwa DSN-MUI No.112 Tahun 2017 Tentang Akad *Ijārah*

disengaja tetapi berdampak merugikan), atau *mukhalafatu asy-syurūt* (pelanggaran terhadap ketentuan dalam akad).

C. Undang Undang Perlindungan Konsumen

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha serta konsumen dalam berbagai transaksi ekonomi, termasuk layanan perbaikan atau servis barang. Dalam konteks bertransaksi, dalam UUPK pasal 7 telah menegaskan bahwa pelaku usaha memiliki kewajiban yang harus dipenuhi yakni :¹¹

- a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminat.
- c) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- d) Memberikan kompensasi, ganti rugi, apabila barang dan/jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam ketentuan pasal diatas dapat diketahui kewajiban pelaku usaha yang harus terpenuhi dalam menjalankan kegiatan usahanya yaitu dengan itikad baik, dengan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan konsumen secara tidak adil. Pelaku usaha juga diwajibkan untuk memberikan pelayanan yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam setiap transaksi yang dilakukan.

¹¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 7.

Selain itu, pelaku usaha juga memiliki tanggung jawab untuk menjamin mutu barang atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan sesuai dengan standar yang berlaku guna memastikan bahwa produk yang diterima konsumen memenuhi kualitas yang telah dijanjikan. Apabila barang dan/atau jasa yang diberikan tidak sesuai dengan perjanjian atau mengalami cacat, pelaku usaha wajib memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada konsumen sebagai bentuk pertanggungjawaban.

Dalam pasal 19 UUPK juga telah mengatur terkait ketentuan ganti rugi yang dapat diberikan kepada konsumen berupa bentuk ganti rugi berupa pengembalian uang, penggantian barang, atau kompensasi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun, jika pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kerusakan terjadi akibat kesalahan konsumen, maka kewajiban pemberian ganti rugi dapat dikecualikan.¹²

Bentuk ketentuan ini bertujuan untuk melindungi hak-hak konsumen serta menciptakan keseimbangan dalam hubungan antara pelaku usaha. Adapun Hak-Hak konsumen yang harus terpenuhi sesuai ketentuan pasal 4 UUPK yakni :¹³

- a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

¹² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 14.

¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, 5.

- c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai konsidi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Pasal 4 UUPK diatas menegaskan hak-hak konsumen yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha dalam setiap transaksi barang dan atau jasa. Konsumen berhak atas kenyamanan, keamanan, serta keselamatan dalam mengonsumsi barang atau jasa, serta mendapatkan informasi yang benar dan jujur. Selain itu, konsumen memiliki hak untuk memilih, menyampaikan keluhan, serta mendapatkan advokasi dan penyelesaian sengketa yang adil. Pelaku usaha juga wajib memperlakukan konsumen dengan jujur dan tidak diskriminatif.

Jika barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian, konsumen berhak atas kompensasi atau ganti rugi sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya pada pasal 19 UUPK yang mengatur terkait ketentuan ganti rugi yang dapat diberikan kepada konsumen berupa bentuk

ganti rugi berupa pengembalian uang, penggantian barang, atau kompensasi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.