

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Akad secara bahasa berasal dari kata *al-'aqdu*, kata ini berarti menyimpul atau mengikat (*ar-rabth*), yang berarti menggabungkan atau menyatukan dua ujung tali dengan cara mengikatnya bersama-sama, sehingga terciptanya satu tali tunggal.¹³

Secara istilah, menurut beberapa ulama' fiqh istilah akad memiliki arti sebagai berikut :

- a. Wahbah Zuhaili berpendapat bahwa akad merupakan “hubungan antara dua hal, baik secara nyata maupun secara maknawi, dari satu pihak maupun kedua pihak”.
- b. Akad yang sesuai dengan syariat adalah akad yang didasarkan pada kesepakatan antara para pihak, seperti yang dijelaskan oleh Hasbi As-Shiddieqy.¹⁴

Menurut pendapat ulama' fiqh, istilah akad dapat dibedakan menjadi 2 definisi, yaitu :

- a. Secara umum, akad dapat diartikan “Semua jenis tindakan manusia yang didasarkan pada kehendak individu masing masing, misalnya talak, pembebasan, wakaf, dan sumpah, atau

¹³ Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, (Jakarta: Ganesa Press, 2000), 155

¹⁴ H. Syaikh, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 23

hal-hal yang memerlukan keterlibatan dua pihak untuk mewujudkan kehendak. Contohnya termasuk jual beli, sewa menyewa, menjadi perwakilan, gadai dan lain-lain.

- b. Secara khusus, akad diartikan sebagai “perikatan yang terbentuk melalui ijab dan qobul berdasarkan hukum syariat, yang memiliki konsekuensi pada sesuatu yang di ikatkan yaitu objek”. Atau bisa juga yaitu “keterikatan klausa ataupun omongan salah satu pihak yang melakukan akad dengan pihak lainnya, sesuai ketentuan syariat, yang berdampak pada objek tersebut”.¹⁵

Berdasarkan kumpulan pengertian diatas dengan hal ini akad merupakan sebuah bentuk perjanjian, atas kesepakatan yang dilakukan antar pihak atas objek tertentu yang memiliki tujuan menunjukkan kerelaan dalam melakukan transaksi antara pihak yang bersepakat. Akad dilakukan antara dua pihak dimana salah satu pihak mengajukan ijab atau penawaran sedangkan pihak lainnya memberikan qobul.

2. Dasar Hukum Akad

Ada beberapa landasan dasar hukum mengenai akad yaitu sebagai berikut :

- a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ

عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَجْزِي مَا يُرِيدُ

¹⁵ Akhmad Farroh, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 23

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! penuhilah janji-janji hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dia dikehendaki. (QS. Al-Maidah, (5) : 1).¹⁶

Ayat ini menjelaskan bahwa tanggung jawab yang mengikat adalah melaksanakan ketentuan akad atau perjanjian. Tidak dapat diterima untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat, dan setiap janji yang telah dibuat baik kepada orang lain maupun kepada Allah SWT harus patuh sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.¹⁷

b. Hadist

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : رَجِمَ اللَّهُ رَجُلًا سَمِعًا
إِذَا بَاعَ وَإِذَا اشْتَرَى وَإِذَا اقْتَضَى

Artinya : bersabda, Allah mengasihi kepada orang-orang yang memberikan kemudahan ketika ia menjual dan membeli serta ketika menagih haknya (HR. Al-Bukhari).

Hadist diatas mengandung makna bahwa setiap akad yang dibuat oleh para pihak harus didasarkan pada persetujuan bersama dari kedua belah pihak. Kedua belah pihak harus menerima isi akad dengan penuh kerelaan, tanpa adanya paksaan atau tekanan dari salah satu pihak terhadap pihak lainnya, sehingga keputusan yang diambil benar-benar merupakan kehendak bebas masing-masing.

¹⁶ Kemenag RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Akbar Media, 2011)

¹⁷ Ibn Katsir, *Tafsir Al-Qur'an Al-Azim*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 2000), 146

c. Ijtihad

Dalam ranah muamalah, ijtihad itu penting. Karena sebagian besar ketentuan muamalah yang terdapat dalam al-Qur'an dan hadist cakupannya luas. Sedangkan dalam praktiknya, aktivitas muamalah terus dilakukan oleh masyarakat luas seiring dengan kebutuhan dan dinamika masyarakat.

Para imam madzhab telah banyak melakukan ijtihad terkait perikatan dalam Islam, termasuk mengenai definisi akad, rukun akad dan syarat-syaratnya. Ijtihad ini dilakukan sebagai bentuk respon terhadap dinamika kehidupan masyarakat yang terus berubah seiring waktu. Dengan ijtihad tersebut, para ulama' memberikan fondasi teoritis bagi sistem transaksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Perkembangan zaman menuntut adanya penyesuaian terhadap bentuk-bentuk akad, termasuk dalam bidang ekonomi dan keuangan. Oleh karena itu, ijtihad para ulama' menjadi pijakan penting bagi pembentukan lembaga yang berwenang menangani praktik muamalah di era modern.

Saat ini, para peneliti dengan keahlian luas dalam bidang hukum perikatan bekerja sama untuk melakukan ijtihad. Sebagai contoh, Majelis Ulama Indonesia (MUI) mendirikan Dewan Syariah Nasional (DSN) pada bulan April 2000. DSN bertanggung jawab untuk menangani berbagai masalah yang berkaitan dengan kegiatan yang ada pada lembaga keuangan syariah. Oleh karena itu, hal ini menjadi dasar penting untuk menerapkan dan meningkatkan

keberadaan syariat agama Islam di Indonesia. Dengan adanya landasan-landasan tersebut, sehingga umat Islam dimana pun berada dapat menjalankan aktivitas pencahariannya sesuai dengan prinsip syariah dalam kehidupan sehari-hari.¹⁸

3. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun akad

Dalam melakukan akad, ada rukun yang harus dipenuhi antara pihak yang melakukan kesepakatan. Rukun dapat diartikan sebagai bentuk penting yang menjadi penentu sah atau tidaknya suatu perbuatan. Sedangkan syarat dapat diartikan sebagai hak yang menentukan keberlakuan hukum syar'i. Ketidak adaan suatu syarat akan membuat hukum tidak berlaku.¹⁹

Akad dianggap sah apabila semua rukunnya terpenuhi. Akan tetapi, para ulama berbeda pendapat tentang rukun akad. Sementara ulama' hanafiyah berpendapat bahwa ijab dan qobul merupakan satu-satunya rukun akad, ulama' Madzhab Syafi'i seperti Imam Ghazali dan ulama Madzhab Maliki, seperti Syihab Al-Karakhi, berpendapat bahwa rukun akad juga mencakup orang yang menjadi pihak dalam akad dan objek akad. Sebab kedua hal tersebut merupakan hal yang mendasar bagi terbentuknya suatu akad.²⁰

¹⁸ Darmawati H., Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah, *Jurnal Sulesana*, Vol 12, No. 2, 2018, 151

¹⁹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam*, (Jakarta: Prenada Media, 2018), 49

²⁰ Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, (2002), 79

Adapun rukun akad sebagai berikut :

1) Yang melakukan akad (*al- 'aqidain*)

Seseorang yang melaksanakan suatu perjanjian diartikan sebagai pihak yang berakad atau dapat disebut dengan aqid. Aqid dapat terdiri dari satu orang maupun berbentuk badan hukum.

2) Ijab qobul (*shigat akad*)

Ijab qabul adalah suatu bentuk serah terima yang dilakukan para pihak untuk menunjukkan adanya kesepakatan pihak yang berakad, dalam hal ini pihak harus terdiri dari dua pihak.

3) Objek akad (*ma'qud alaih*)

Yang menjadi penyebab terjadinya akad ialah disebut objek akad yakni yang menjadi penyebab dibuatnya suatu kesepakatan.

b. Syarat akad

Syarat dalam bahasa, merupakan sebuah tanda yang menjadi pembeda antara hal satu dengan hal lainnya. Dalam bagian kontrak, dari berbagai pendapat fuqoha, syarat diartikan sebagai segala sesuatu yang berkaitan dengan keberadaan atau ketidadaan sesuatu di luar inti pokoknya. Oleh karena itu, syarat ialah sesuatu atau hal hal yang wajib ada dalam berlangsungnya maupun berjalannya

kontrak. Syarat ini tidak termasuk dalam inti kontrak itu sendiri, karena inti kontrak terletak pada rukunnya.²¹

Secara umum, syarat-syarat akad meliputi :

- 1) Kecakapan hukum yang harus dimiliki bagi para pihak yang melaksanakan akad
- 2) Objek akad harus dapat menerima ketentuan hukum yang berlaku dalam akad.
- 3) Akad dilakukan oleh pihak yang berhak.
- 4) Akad tidak menyalahi aturan dalam Hukum Islam.²²
- 5) Dalam melakukan akad harus memiliki fungsi dan manfaat.
- 6) Ijab tidak boleh dibatalkan sebelum terjadinya qobul, dan dianggap tidak sah jika dicabut sebelum adanya qabul.²³
- 7) Ijab dan qobul harus terjadi dalam satu majelis akad.
- 8) Akad harus diselesaikan atau diakhir dengan sempurna.²⁴

4. Berakhirnya akad

Yang menjadi akhir perikatan antara pihak-pihak yang telah melakukan akad hanya ditandai setelah melakukan akad. Akad tidak mungkin batal atau berakhir apabila belum terlaksana. Akad dapat dikatakan batal apabila belum dilaksanakan sama sekali. Sedangkan akad yang telah sah dapat berakhir baik atas kehendak pihak yang berakad maupun tanpa kehendak mereka. Jika akad dibatalkan atas

²¹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 111

²² Syafi'i Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Riau: Suska Press, 2008), 35

²³ Qurrotul Huda, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 32

²⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 81

kehendak sendiri, hal ini disebut fasakh. Jika akad rusak akibat hal-hal diluar kehendak, disebut infaskh.

Menurut para ulama' fiqh, akad dapat berakhir dalam beberapa kondisi berikut:

- a. Akad dapat dikatakan selesai apabila masa yang diperjanjikan sudah mencapai waktu kesepakatan
- b. Dibatalkan dari salah satu pihak yang telah melakukan akad, apabila hal ini bersifat tidak mengikat.
- c. Akad dianggap mengikat dan berakhir ketika ditandai oleh beberapa hal berikut :
 - 1) Terjadi kerusakan atau cacat (fasad), seperti adanya unsur penipuan atau tidak terpenuhinya rukun dan syarat.
 - 2) Diterapkan khiyar syarat, khiyar aib, atau bentuk khiyar lainnya.
 - 3) Pihak yang terlibat dalam akad telah melaksanakan kewajibannya.
 - 4) Tujuan dari akad telah tercapai sepenuhnya.
 - 5) Salah satu pihak yang terlibat dalam akad meninggal dunia.

Menurut ulama fiqh dalam situasi ini, akad tidak dapat dinyatakan batal secara otomatis. Jenis akad yang berakhir karena kematian salah satu pihak antara lain adalah upah-mengupah, atau sewa menyewa, ar-rahn, dan sejenisnya.

B. *Ijarah*

1. Pengertian *ijarah*

Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadh* (pengganti). Istilah *al-ijarah* merujuk pada suatu jenis akad yang memungkinkan seseorang untuk mendapatkan manfaat dengan membayar sejumlah uang.²⁵ Akad ini berfungsi untuk memindahkan hak penggunaan barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran tanpa mengubah kepemilikan. Secara terminologi, pengertian *Ijarah* sebagaimana yang dijelaskan oleh para ulama berikut ini :

a. Menurut ulama' Hanafiyah

Ijarah adalah ialah transaksi dalam akad yang dilakukan atas manfaat yang dibutuhkan dengan membayar berupa upah sebagai imbalan.

b. Menurut ulama' Syafi'iyah

Ijarah merupakan bentuk kepemilikan atas suatu manfaat yang diizinkan selama periode tertentu dengan adanya imbalan.

c. Menurut ulama' Malikiyah dan Hanabilah

Ijarah adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan.²⁶

d. Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 09.DSN/MUI/IV/2000

Dalam fatwa tersebut menjelaskan *Ijarah* ialah suatu bentuk akad yang memberikan manfaat atas barang atau jasa dengan

²⁵ Tuti Anggaraini, *Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah*, (Medan, Merdeka Kreasi, 2021), 103

²⁶ Seli Okta Piya, *manajemen Pemasaran Produk Ijarah Pada Bank Syariah*, (Bengkulu: Sinar Jaya Berseri, 2024), 23

menggantikan imbalan dalam bentuk upah dengan batas waktu perjanjian sesuai kesepakatan. Dalam akad *Ijarah* hanya memanfaatkan suatu barang tidak ada pemindahan.²⁷

Berdasarkan definisi diatas, dapat dikatakan bahwa tidak adanya perbedaan mendasar mengenai makna *Ijarah*. Meskipun tidak melibatkan pemindahan kepemilikan, namun terdapat penjelasan dan fokus pada penggunaan barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu, serta adanya imbalan atau upah.

Ada dua pihak dalam akad *Ijarah* yang telah diatur dalam hukum Islam yakni *mu'ajir* dan *musta'jir*. *Mu'ajir* yakni seseorang yang menyewakan sedangkan *musta'jir* yakni pihak yang melakukan sewa. Objek untuk diambil manfaatnya dikatakan *ma'jur*. Sedangkan yang menjadi upah disebut *ujroh*. Sewa menyewa seperti perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dan memiliki kekuatan hukum sejak adanya kesepakatan serta berlaku saat proses sewa menyewa berlangsung. Dalam praktiknya, pihak yang menyewakan (*muajjir*) harus menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Sebagai imbalan atas manfaat barang atau jasa yang diterima, pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa yang dikenal dengan istilah *ujroh*.²⁸

²⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional, No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*. Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah. Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2001, 55

²⁸ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 52-53

Dengan demikian *Ijarah* merupakan pemindahan hak penggunaan atau pemanfaatan suatu barang atau jasa dari satu pihak kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bersama.

2. Dasar hukum *ijarah*

Segala sesuatu yang menjadi dasar atau acuan dalam menyelesaikan suatu masalah harus memiliki dasar hukum yang kuat. Hukum asal *Ijarah* adalah *mubah* atau diperbolehkan apabila dilaksanakan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan dalam Islam.

Dasar hukum yang membolehkan *Ijarah* adalah sebagai berikut:

a. Berdasarkan al-Qur'an

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۗ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ
 ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا
 وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارُّ وُلْدُهُ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ
 ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ
 وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
 بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan

pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.²⁹ (QS. Al-Baqarah (1) : 233).

Ayat tersebut menjelaskan hak dan kewajiban terkait proses menyusui anak. Ibu dianjurkan menyusui selama 2 tahun penuh, namun jika kedua orang tua sepakat untuk menyapih lebih awal, hal tersebut diperbolehkan. Selama masa menyusui, ayah memiliki tanggung jawab untuk menyediakan nafkah dan pakaian bagi ibu. Ayat ini juga menekankan pentingnya kerja sama dan saling pengertian antara suami dan istri dalam membesarkan anak, serta mengingatkan bahwa Allah mengetahui segala perbuatan hambanya.³⁰

b. Berdasarkan hadist

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya : Dari Abdullah bin Umar berkata, sesungguhnya Rasulullah bersabda, “berikan kepada seseorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering”. (HR. Ibnu Majah)³¹

عَنْ عِكْرِمَةَ، عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، قَالَ: (اِحْتَجِمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ)، وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةَ لَمْ يُعْطِهِ (رواه البخارى)

²⁹ Kemenag RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Akbar Media, 2011).

³⁰ Ibn Katsir, 151

³¹ Al-Imam Abu Abdillah Muhammad Ibn Yazid Ibnu Majah Al-Qozwini, Sunan Ibnu Majah Jilid II Hadist No. 2433 Dalam CD program *Maktabah Tsamilah*, Global Islamic Software Company, 817

Artinya : “Dari Ikrimah ra dari Ibnu Abbas ra berkata : nabi SAW berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya, jika Nabi SAW tahu hawa berbekam adalah pekerjaan yang dibenci, tentu beliau tidak memberikan upah (kepada tukang bekam). (HR. Bukhori)

Membayar upah kepada pekerja merupakan praktik yang penting, sebagaimana yang ditegaskan dalam kedua hadist tersebut. Hadist pertama menegaskan untuk memberikan upah kepada pekerja yang setelah menyelesaikan tugasnya. Secara tidak langsung, ajaran ini menunjukkan bahwa akad upah-mengupah adalah salah satu bentuk transaksi yang sah dan dapat dilaksanakan. Hal ini diperkuat oleh hadist kedua yang menggambarkan bahwa Rasulullah SAW juga mempraktikkan akad tersebut.

Rasulullah SAW memberikan peringatan keras kepada siapa saja yang bersikap tidak adil terhadap pekerja, sementara mereka tetap memanfaatkan hasil kerja tersebut. Berdasarkan hadist tersebut, dapat disimpulkan bahwa akad *Ijarah* diakui keberadaannya dalam hukum Islam.

c. Berdasarkan ijma’

Pada masa sahabat akad *Ijarah* diperbolehkan dalam hukum Islam. Persamaan pendapat para sahabat didasarkan atas kebutuhan masyarakat atas jasa yang dibutuhkan. Dalam akad *Ijarah* bukan hanya halnya pada barang, tetapi juga setiap pekerjaan halal yang bermanfaat pada manusia lainnya.

Tidak ada satupun yang menantang akan dibolehkannya akad *Ijarah*. Hal ini menunjukkan bahwa Allah SWT telah

mensyariatkan *Ijarah* demi kebaikan umat, tanpa adanya larangan untuk melaksanakannya. Oleh karena itu, berdasarkan dalil dari al-Qur'an, sunnah (hadist) dan ijma' yang telah disebutkan, dapat ditegaskan bahwa hukum *Ijarah* atau praktik upah-mengupah diperbolehkan dalam Islam, selama kegiatan tersebut sesuai dengan ketentuan syariat.³²

3. Rukun dan syarat *ijarah*

a. Rukun *ijarah*

Syarat dan rukun akad *Ijarah* menurut pendapat ulama hanafiyah hanya ada satu yakni ijab dan qobul yang dapat diartikan sebagai bentuk kesepakatan antar para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa.

Rukun akad *Ijarah* menurut mayoritas para ulama terdiri dari:

1) *Aqid* (orang yang berakad)

Mu'jir dan *mustajir* merupakan dua komponen utama dalam akad *Ijarah*. *Mu'jir* adalah pihak yang menyewakan harta atau jasa yang berharga kepada orang lain, atau yang mempekerjakan orang lain dengan memberikan upah berupa uang sewa. Sedangkan *musta'jir* adalah seseorang yang menyewakan atau memperoleh upah atas jasa yang diberikannya sebagai pihak dalam akad. Agar terhindar dari perselisihan atau hal hal yang tidak diinginkan setelah dilakukannya akad maka para pihak yang melakukan akad

³² Zaenal Abidin, *Fiqh Muamalah*, (Jambi: Zabags Qu Publish, 2022), 95

perlu memahami dasar manfaat dari barang yang menjadi objek akad. Selain itu para pihak juga harus memiliki akal sehat dan mampu membedakan antara baik dan buruknya sesuatu yang dilakukan. Apabila yang melakukan akad adalah orang gila atau anak kecil maka dianggap tidak sah karena tidak dapat membedakan antara baik dan buruk.³³

2) *Shigat (ijab dan qobul)*

Para pihak yang melakukan pernyataan dalam akad disebut shigat, yang terdiri dari ijab dan qobul. Ijab adalah pernyataan awal dari salah satu pihak yang mengakui kesediaannya untuk melakukan akad *Ijarah*, berupa janji atau tawaran untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan. Sementara qobul dapat diartikan sebagai ucapan pihak yang menerima, yang menandakan persetujuan terhadap ijab yang telah disampaikan. Syarat pelaksanaan ijab dan qobul dalam *Ijarah* serupa dengan syarat-syarat dalam akad jual beli, namun perbedaannya terletak pada adanya kesepakatan mengenai jangka berakhirnya perjanjian.³⁴

3) *Ujroh (upah)*

³³ Maulida Salamah, Penerapan Akad Ijarah Dalam Bermuamalah, *Journal of economics business Ethis and Science Histories Jurnal Hamfara*, Vol 1, No. 1, 2023, 45

³⁴ Harun Santoso, Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 2, 2017, 108

Ujrah adalah bentuk pembayaran yang diberikan oleh *musta'jir* sebagai imbalan atas jasa yang telah memberikan manfaat oleh *mu'jir*. Yang menjadi syarat atas *ujrah* yakni:

- a) Upah yang harus jelas pada saat melakukan akad, kedua belah pihak harus mengetahui dan sudah ada kesepakatan. Oleh hal itu akad *Ijarah* tidak sah apabila diawal akad jumlah upah tidak ditentukan atau tidak jelas.
- b) Upah harus berbeda dengan jenis objeknya dan harga sewa dibayarkan dengan manfaat yang sejenis objeknya.
- c) Pembayaran upah harus dilakukan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika manfaat dari barang yang disewa telah diterima secara penuh, maka upahnya juga harus dibayarkan secara lengkap.³⁵

4) Manfaat

Manfaat merupakan rukun terakhir dari akad *Ijarah*. Dalam ketentuan hukum Islam atas manfaat objek akad yang telah disepakati para pihak tidak melanggar ajaran agama. Untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) dalam akad *Ijarah* perlu disertakan penjelasan mengenai manfaatnya, batasannya, jangka waktu atau jenis pekerjaan jika akad tersebut berkaitan dengan pekerjaan atau jasa seseorang.

³⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adhillatuhu*, (Damaskus: Dar Al-Fikr, 2007), 409

Segala hal dapat dijadikan objek perjanjian dalam akad *ijarah* asalkan syarat berikut :

- a) Manfaat dari objek akad sewa harus jelas dan tidak ada penyebab keraguan antar pihak yang berakad.
- b) Objek *ijarah* harus dapat diserahterimakan langsung dan dimanfaatkan, juga tidak mengandung cacat yang mengganggu fungsi objek.
- c) Objek *ijarah* tidak mentang aturan agama Islam.
- d) Harta benda yang dijadikan objek *ijarah* harus bersifat *isty'mali*, yang merupakan sifat objek dapat dipakai secara berulang tanpa menghilangkan wujud awal yang dapat merusak bentuk maupun sifat dasar objek akad.³⁶

b. Syarat *ijarah*

- 1) Para pihak yang melakukan akad menurut Madzhab Syafi'i dan Hanbali, harus baligh dan berakal. Maka akad *ijarah* dianggap tidak sah apabila salah satu pihak yang melakukan akad adalah anak kecil atau orang yang mengalami gangguan mental. Namun, menurut Madzhab Hanafi dan maliki, anak yang sudah mencapai usia mumayiz diperbolehkan untuk melakukan akad *ijarah* dengan syarat mendapatkan persetujuan dari walinya.
- 2) Pihak yang melakukan akad harus ada persetujuan atas dasar sukarela. Akad dianggap tidak sah apabila diantara pihak ada yang melakukan akad secara terpaksa ataupun ada desakan.

³⁶ M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 227

- 3) Kegunaan atas objek yang diakadkan harus ada kejelasan sehingga setelah melakukan akad tidak timbul permasalahan. Akad dikatakan tidak sah apabila objek yang diakadkan tidak memiliki manfaat jelas.
- 4) Objek *ijarah* saat itu dapat diserahterimakan dan memberikan manfaat secara langsung yang tidak mengandung cacat. Oleh karena itu, ulama sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat diserahkan atau dimanfaatkan langsung tidak dapat dijadikan objek *ijarah*. Misalnya, rumah atau toko yang disewakan harus dalam kondisi siap pakai. Jika masa sewa telah habis dan penyewa baru ingin melanjutkan akad, maka penyewaan hanya dapat dilakukan setelah hak sewa sebelumnya berakhir.
- 5) Objek *ijarah* harus berdasarkan ketentuan yang diperbolehkan oleh syariat. Para ulama' sepakat bahwa tidak boleh menyewa atau menggaji tukang sihir, pembunuh bayaran, atau menyewakan tempat untuk kegiatan yang dilarang, seperti berjudi, prostitusi atau kegiatan lainnya yang bertentangan dengan syariat Islam. Selain itu, menyewakan rumah kepada non-muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka juga tidak diperbolehkan.
- 6) Objek *ijarah* harus berupa sesuatu yang dapat disewakan, seperti rumah, kendaraan, hewan tunggangan, dan lainnya.

- 7) Upah atau biaya sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, spesifik dan memiliki nilai yang sah menurut syariat. Upah tidak boleh berupa barang yang diharamkan oleh syariat.³⁷

4. Macam-macam *ijarah*

Berdasarkan objeknya, akad *ijarah* menurut para ulama' fiqh dibagi menjadi 2 jenis, yakni :

a. *Ijarah* yang bersifat manfaat (*ijarah bil manfa'at*)

Ijarah jenis manfaat mencakup penyewaan berbagai barang seperti rumah, kendaraan, pakaian atau perhiasan.

Dalam jenis *ijarah* ini, barang yang disewakan harus memiliki kegunaan. Jika penggunaan barang tersebut diperbolehkan oleh syariat, maka para ulama sepakat bahwa barang tersebut dapat dijadikan objek sewa.

b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan (*ijarah bil al-'amal*)

Ijarah jenis ini melibatkan pemberian upah kepada seseorang untuk melakukan pekerjaan tertentu. Secara lebih luas, jenis sewa ini mencakup semua bentuk pemanfaatan tenaga dan pemikiran orang lain, misalnya untuk menyelesaikan suatu pekerjaan, yang kemudian diberi imbalan atau upah sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Akad ini diperbolehkan oleh para ulama' jika jenis pekerjaannya jelas dan tidak mengandung unsur tipuan,

³⁷ M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 231

seperti tukang bangunan, penjahit, buruh pabrik, tukang salon atau tukang sepatu.³⁸

5. Berakhirnya akad *ijarah*

Pada saat melakukan transaksi akad *ijarah* pasti memiliki batas waktu yang telah disepakati antar pihak-pihak yang berakad. Para pihak yang telah melakukan perjanjian harus memenuhi hal-hal yang telah disepakati. Berikut ini hal-hal yang dapat menyebabkan berakhirnya atau batalnya akad *ijarah* menurut pandangan para ulama fikih, yaitu sebagai berikut :

- a. Rusaknya atau hilangnya objek yang menjadi penyebab akad, seperti rumah yang terbakar, pakaian yang dijahit hilang.
- b. Jangka waktu perjanjian yang telah disepakati kini telah selesai. Jika objek perjanjian adalah rumah yang disewa, maka rumah tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila yang disewakan adalah jasa, maka penyedia jasa berhak menerima pembayaran atas jasanya. Kedua hal ini telah disepakati oleh semua ulama'.
- c. Meninggalnya salah satu pihak pada saat akad berlangsung. Ulama' Madzhab Hanafiyah berpendapat bahwa akad *ijarah* batal karena mereka menganggap akad ini tidak dapat diwariskan. Namun, jumhur ulama berpendapat sebaliknya, yaitu akad tetap berlaku karena manfaatnya dapat diwariskan, sehingga *ijarah* dianggap serupa dengan jual beli yang mengikat kedua belah pihak.

³⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) 236

Adanya *udzur* (halangan). Ulama' Hanafiyah berpendapat bahwa akad *ijarah* dapat berakhir jika salah satu pihak menghadapi *udzur* (halangan). Misalnya, karena utang yang besar, pihak berwenang menyita rumah sewa. Madzhab Hanafiyah menyatakan bahwa jika salah satu pihak mengalami kebangkrutan (*mufлис*) atau jika penyewa berpindah tempat, maka akad *ijarah* dapat diakhiri. Sebagai contoh, seseorang yang dipekerjakan untuk menggali sumur di sebuah desa tersebut pindah ke tempat lain. Namun, menurut jumhur ulama sepakat bahwa *udzur* yang dapat membatalkan akad *ijarah* hanya terjadi jika objek akad kehilangan manfaat yang diharapkan, seperti karena kerusakan, kebakaran atau bencana banjir.³⁹

6. Hak dan kewajiban para pihak dalam akad *ijarah*

Berikut ini hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam akad *ijarah* :

a. Pihak pemberi sewa (*mu'jir*)

- 1) Harus menyerahkan objek sewaan kepada penyewa (*musta'jir*).
- 2) Bertanggung jawab untuk menjaga dan merawat objek sewaan agar tetap dapat digunakan sesuai tujuan penyewaan.
- 3) Memberikan manfaat dari objek sewaan kepada penyewa (*musta'jir*) selama masa penyewaan berlangsung.
- 4) Bertanggung jawab kepada penyewa (*musta'jir*) atas setiap cacat pada objek sewaan yang dapat mengurangi atau membatasi penggunaannya.

³⁹ H. Syaikh, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020) 144

5) Memiliki hak untuk menerima upah atau biaya sewa sesuai dengan nominal yang telah disepakati di awal perjanjian.

6) Mengambil kembali objek sewaan setelah masa penyewaan berakhir.

b. Pihak penyewa (*musta'jir*)

1) Harus menggunakan atau memanfaatkan objek sewaan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dalam perjanjian awal.

2) Membayar biaya sewa kepada pemilik sewa (*mu'jir*) sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan.

3) Memiliki hak untuk memperoleh manfaat dari objek sewaan.

4) Berhak mendapatkan kompensasi jika terdapat cacat atau kerusakan pada objek yang disewa.

5) Berhak menggunakan objek sewaan tanpa gangguan dari pihak lain selama masa pemanfaatan.⁴⁰

7. Pertanggungans risiko dalam akad *ijarah*

Selama masa penggunaan objek sewaan, ada kemungkinan terjadi kerusakan pada objek tersebut, baik disebabkan oleh faktor sengaja maupun tidak sengaja. Mengenai risiko kerusakan ini, terdapat beberapa bentuk perbuatan yang menjadi tanggung jawab seorang yang mempunyai barang (*mu'jir*) serta beberapa bentuk perbuatan sehingga menjadi tanggung jawab seorang yang melakukan sewa (*musta'jir*), yaitu sebagai berikut :

a. Yang menjadi tanggung jawab pihak pemilik barang (*mu'jir*)

⁴⁰ Abdhul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University, 2018), 74

Apabila terjadi kerusakan atas objek sewa yang diakibatkan. Maka tanggung jawab pemilik barang apabila kerusakan tersebut tidak disebabkan atas kelalaian seorang penyewa, ataupun perbuatan kesengajaan dari penyewa yang memberikan akibat objek sewa rusak atau hilang.

- b. Yang menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan sewa (*musta'jir*)

Risiko kerusakan pada barang sewaan yang menjadi tanggung jawab penyewa (*musta'jir*) apabila kerusakan akibat kecerobohan atau kesengajaan dari pihak yang menyewa sehingga penyewa berkewajiban memberikan ganti rugi atas kerugian barang sewaan.⁴¹

8. Prinsip-prinsip akad *ijarahi*

Dalam fikih muamalah, akad *ijarah* tidak hanya dituntut untuk memenuhi rukun dan syarat formal, tetapi juga harus didasarkan pada prinsip-prinsip etika transaksi yang Islami. Antara lain :

- a. Prinsip Amanah (*al-Amanah*)

Prinsip amanah merupakan fondasi utama dalam setiap transaksi muamalah. Setiap pihak dalam akad diharapkan bersikap jujur, bertanggung jawab, dan tidak menyembunyikan hal-hal yang dapat merugikan pihak lain.⁴²

- b. Prinsip Keadilan (*'Adalah*)

⁴¹ Ainul Yakin, *Fiqh Muamalah*, (Pamekasan: Media Publishing, 2018), 58

⁴² Abdul Ahmad, "Prinsip-prinsip Akad Ijarah dalam Perspektif Fikih Muamalah: Kajian terhadap Praktek Bisnis Penyewaan." *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol. 18, No. 2, 2020, 45-56.

Prinsip ‘adalah menuntut bahwa setiap akad harus dilakukan dengan memperhatikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Keadilan dalam akad *ijarah* dapat diartikan sebagai perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajiban mu’jir dan musta’jir.⁴³

c. Prinsip Tanggung Jawab (*Mas’uliyah*)

Prinsip *mas’uliyah* mengajarkan bahwa setiap individu bertanggung jawab atas akibat dari tindakan yang dilakukannya dalam suatu akad. Dalam konteks akad *ijarah*, penyewa bertanggung jawab jika kerusakan terjadi akibat kesalahannya, dan pemilik bertanggung jawab atas barang yang disewakan, termasuk menjaga kualitas dan memastikan manfaat barang sesuai perjanjian.

d. Prinsip Kejelasan (*al-bayan*)

Prinsip kejelasan (al-bayan) merupakan landasan penting dalam akad *ijarah* agar terhindar dari unsur *jahālah* (ketidaktahuan) yang dapat membatalkan atau menimbulkan perselisihan dalam akad. Kejelasan mencakup penjabaran secara rinci mengenai objek akad, manfaat yang disewakan, jumlah upah (*ujrah*), jangka waktu pemanfaatan, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam pandangan ulama, seperti dijelaskan oleh Wahbah az-Zuhaili, seluruh unsur dalam akad muamalah harus diketahui secara rinci oleh pihak yang berakad, agar tidak mengandung unsur *gharar* (ketidakpastian), yang merupakan hal yang dilarang dalam akad menurut syariat Islam. Dengan prinsip kejelasan ini, setiap pihak

⁴³ Munira Fatimah, "Penerapan Prinsip Kejelasan dalam Akad Ijarah di Sektor Penyewaan Barang dan Jasa." *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Vol. 12, No. 1, 2019, 32-40

dapat memahami peran dan tanggung jawabnya secara utuh sejak awal perjanjian.⁴⁴

e. Prinsip *la darar wa la dirar*

Prinsip *la darar wa la dirar* adalah kaidah fikih yang menekankan larangan untuk menimbulkan bahaya atau kerugian, baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain. Kaidah ini bersumber dari hadis Rasulullah SAW: "*La darara wa la dirara*" (HR. Ibnu Mājah no. 2340). Dalam konteks akad, prinsip ini digunakan untuk memastikan bahwa tidak ada satu pihak pun yang dirugikan secara sepihak, baik dalam proses pelaksanaan akad maupun saat muncul sengketa. Oleh karena itu, semua bentuk ketentuan yang memberatkan salah satu pihak secara tidak adil, misalnya penetapan biaya ganti rugi tanpa musyawarah, dapat dianggap bertentangan dengan prinsip ini. Prinsip ini juga menjadi dasar penguatan bahwa seluruh transaksi harus mengedepankan keadilan dan kemaslahatan bersama.

f. Prinsip saling ridha (*taradin*)

Prinsip saling ridha (*tarādīn*) merupakan prinsip yang menekankan bahwa semua akad harus dilandasi dengan kesepakatan bersama yang didasarkan atas kerelaan tanpa paksaan.⁴⁵

⁴⁴ Lailatul Hasanah. "Tanggung Jawab dalam Akad Ijarah: Implikasi Hukum dan Praktik Bisnis." *Jurnal Fikih Muamalah*, Vol. 10, No. 2, 2018, 15-28.

⁴⁵ Rahmat Zainal, "Prinsip Amanah dalam Praktik Penyewaan Kostum: Perspektif Fikih dan Implementasinya." *Jurnal Fikih dan Ekonomi*, Vol. 5 No. 4, 2017, 78-85.