

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad atau Perjanjian

a. Pengertian Akad

Secara etimologi akad atau perikatan adalah ikatan. Sedangkan menurut terminologi akad adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.¹⁸ Pengertian akad juga diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi "akad adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya."¹⁹

Dalam hukum perdata ada beberapa pengertian akad menurut para ahli di antaranya, menurut Subekti, suatu akad merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁰

Selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, mengemukakan bahwa akad mengandung suatu pengertian yang memberikan suatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Sedangkan Sudikno Mertokusumo, berpendapat akad adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi dua orang

¹⁸ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), 221.

¹⁹ R.Subekti, *Kitab UU Hukum Perdata*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1999), 338.

²⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : Intermasa, 2001), 36.

yang saling mengikatkan dirinya didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²¹

Jadi pada dasarnya akad merupakan suatu proses interaksi dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dengan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi akad yang akan mengikat kedua belah pihak. Serta akad dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat dari kedua belah pihak.

Istilah perjanjian dalam Hukum Islam disebut dengan akad, yang berasal dari kata “*aqd*” yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Menurut pendapat dari Wahbah al-Zuhaili yang dikutip dalam buku Syamsul Anwar, akad adalah pengikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun maknawi, dari satu segi maupun dua segi.²² Selain itu Hasbi Ash-Shiddieqy juga mengemukakan pendapatnya mengenai akad ialah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ dengan menetapkan kesanggupan antar kedua belah pihak.

a) Secara umum, Ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai.

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), 110.

²² Syamsul Anwar, *Hukum Akad Syariah (Studi Tentang Teori Kad dalam Fikih Mumalah)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 68.

- b) Secara khusus, akad yang dikemukakan ulama fiqih yaitu perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.²³

Jadi, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksudkan dengan akad (aqad) adalah salah satu pengikat serta penguat antara pihak yang satu dengan pihak yang lain dalam bermuamalah, sehingga tidak akan mengakibatkan persengketaan antara kedua belah pihak, karena adanya bukti nyata yang dapat diperlihatkan apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

b. Landasan Hukum Akad

1. Al-Qur'an

Alqur'an sebagai salah satu sumber hukum Islam yang utama, dalam masalah akad, sebageian besar hanya mengatur kaidah-kaidah hukum. Hal ini dapat dilihat dari isi ayat-ayat Alquran sebagai berikut:

- a) Qs. al-Baqarah (2): 188

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْءُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ

النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ١٨٨

Artinya : “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.”²⁴

²³ Sohari Ru'fah, *Fiqih Muamalah* (Bogor: Raja Grafindo Persada, 1979), 43-44.

²⁴ Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang Toha Putra, 2002), 36.

b) Qs. al-Maidah (5): 1

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

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad 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.”²⁵

2. Hadis

Ketentuan-ketentuan mengenai mu’amalah dalam hadis lebih terperinci dari pada dalam Alquran. Namun, perincian ini tidak terlalu mengatur hal-hal yang sangat mendetail. Hadis-hadis tersebut antara lain dapat dilihat sebagai berikut:

Dari Abdi rahman Bin Syimasah sesungguhnya dia mendengar ‘Uqbah bin ‘Amir berkata, Rasulullah Saw., bersabda: orang mu’min satu dengan lainnya bersaudara, tidak boleh membeli barang yang sedang dibeli saudaranya, dan meminang pinangan saudaranya sebelum ia tinggalkan.

Rasulullah Saw., bersabda orang muslim itu berserikat dalam tiga hal: yaitu rumput, air, dan api.

3. Ijtihad

Kedudukan ijtihad dalam bidang mu’amalah memiliki perang yang sangat penting. Hal ini disebabkan, bahwa sebageian besar ketentuan-

²⁵ Departemen Agama RI, *Al-qur’an dan Terjemahnya*, (Semarang: Toha Putra. 2002), 141.

ketentuan mu'amalah yang terdapat dalam Al-quran dan hadis bersifat umum. Sedangkan dalam pelaksanaannya di masyarakat, kegiatan mu'amalah selalu berkembang di sesuaikan dengan kebutuhan masyarakat.

Ijtihad mengenai akad telah banyak dilakukan oleh para Imam Mazhab, baik mengenai definisi akad, rukun akad, maupun syarat-syaratnya. Pada masa sekarang ini bentuk ijtihad dilapangan hukum perikatan dilaksanakan secara kolektif oleh para ulama yang berkompeten di bidangnya. Sebagai bukti di Indonesia, pada bulan April 2000 telah berbentuk DSM yang merupakan bagian dari majelis ulama atau MUI. Dewan Syari'ah Nasional itu adalah dewan yang menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syari'ah.²⁶ Keputusan ini menjadi salah satu langkah dalam melaksanakan dan mengembangkan syariat Islam di Indonesia. Dari ketiga sumber tersebut, maka umat Islam dimanapun berada dapat mempraktekkan kegiatan usahanya dalam kehidupan sehari.

c. Rukun dan Syarat Akad

Untuk dapat merealisasikan tujuan akad maka dibutuhkan suatu unsur pembentuk akad atau akad yaitu rukun dan syarat akad.

²⁶ Keputusan dewan syari'ah nasional no.10 (2000) tentang *pedoman dasar syari'ah nasional majelis ulama Indonesia (PD DSN-MUI)*.

a) Rukun Akad

Pada umumnya rukun akad atau akad dalam Hukum Islam adalah sighat akad itu sendiri, yang didalamnya terdiri dari ijab dan qabul. Namun di kalangan Fuqaha terdapat perbedaan pendapat mengenai unsur pembentuk akad atau akad tersebut. diantaranya berpendapat bahwa rukun akad terdiri atas :

1) Aqid

'Aqid adalah orang yang melakukan akad atau juga bisa disebut dengan subjek akad. Dalam melakukan akad terdapat para pihak yang terdiri atas salah satu orang atau bisa juga dengan beberapa orang.

2) Ma'qud 'Alaih

Ma'qud 'alaih adalah objek akad atau akad itu sendiri. Biasanya berbentuk benda-benda yang akan diakadkan.

3) Mardhu' al-'Aqid

Mardhu' al-'aqid adalah tujuan daripada akad atau akad itu sendiri. Misalkan dalam akad jual beli tujuannya untuk memindahkan benda dari penjual kepada pembeli dengan sebuah imbalan atau upah.

4) Sighat Al-'Aqid

Sighat al-'aqid ialah ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan kalimat yang pertama kali dilontarkan oleh salah satu pihak yang akan melakukan akad, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerima ungkapan tersebut. ijab dan qabul bisa dilontarkan dalam bentuk lisan maupun tulisan bahkan bisa dalam bentuk isyarat

bagi mereka yang tidak dapat melakukan akad dengan dua cara sebelumnya, atau juga bisa dengan cara perbuatan.

Suatu akad harus mengutamakan unsur kesungguhan dan kerelaan, tidak boleh ada paksaan dari pihak manapun sehingga dapat mengikat para pihak untuk mempunyai kekuatan hukum yang penuh. dalam Islam tidak semua kesepakatan dalam akad dapat dikategorikan sebagai akad, terutama akad yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syari'at Islam.

b) Syarat Akad atau Akad ('Aqidain)

Suatu akad atau akad dapat dikatakan sah jika telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan. Sebagaimana rukun-rukun akad telah disebutkan sebelumnya, sementara syarat-syarat akad yaitu menyangkut subyek akad dan objek akad.

1) Syarat Subyek Akad atau Akad

Menurut Ahmad Azhar Basyiir tidak semua orang dapat dikatakan cakap dalam melakukan suatu akad atau akad. Ada yang sama sekali tidak dapat dikatakan cakap dimana jika menyatakan ijab dan qabul maka dianggap tidak sah. Ada juga yang dipandang cakap sebagian dalam melakukan perbuatan tetapi tidak cakap dalam melakukan perbuatan lainnya.²⁷

²⁷ Ahmad Azhar Basyiir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Cet. Ket-2, (Yogyakarta : UII Press, 2012), 83.

Dalam Hukum Islam seseorang yang tidak dapat melakukan sendiri hak dan kewajibannya diistilahkan dengan “Mahjur Alaih”.

Hal ini sudah diatur dalam Al-Qur’an Surah An-Nisa ayat (5):

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا

وَآكُسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا ٥

Artinya : “Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.”²⁸

Dapat disimpulkan bahwa ayat tersebut menjelaskan tentang kaidah yang mengharamkan memakan harta milik orang secara batil, seperti dengan sumpah dusta, ghosob, mencuri, suap, riba, dan lain sebagainya. Hukum Islam terdapat kelompok orang yang dianggap tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Mereka yang tidak cakap tersebut diistilahkan dalam Hukum Islam dengan sebutan “as-suf’ah”. Dan menurut para ahli dalam Hukum Islam, yang dimaksud as-syuf’ah atau as-sufaha ialah anak dibawah umur, orang yang tidak berakal, dan orang yang boros.

Berdasarkan ketiga golongan yang disebutkan diatas, maka untuk segala urusan yang berkaitan dengan perbuatan hukum dapat diserahkan dibawah perwalian yang bersangkutan. Dan hal ini dapat

²⁸ Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Nahdatul Ulama, 2002).

dipaksakan. Selain kecakapan, ada beberapa hal yang dianggap dapat merusak suatu akad atau akad, yaitu adanya unsur paksaan, adanya penipuan atau pemalsuan dan adanya kekeliruan. Agar tidak terjadi sesuatu yang dapat merusak akad maka subyek akad harus aqil (berakal), tamyiz (dapat membedakan), mukhtar (bebas dari paksaan).²⁹

2) Syarat Obyek Akad atau akad (Ma'qud 'Alaih)

Obyek akad atau akad bisa bermacam-macam, sesuai dengan bentuk akadnya. Agar suatu akad dapat dikatakan terjadi, maka obyeknya harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a) Obyek akad atau akad sudah ada ketika akad dilaksanakan.
- b) Obyek yang diakadkan dapat menerima hukum akad.
- c) Obyek dapat ditentukan dan dapat diketahui.
- d) Obyek akad harus dapat diserahkan ketika akad diadakan.

d. Macam-macam Akad

1. Akad Tijarah atau Transaksi Komersial

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa akad tabarru' untuk mencari keuntungan akhirat, bukan akad bisnis. Berbeda dengan akad tijarah dimana segala macam perjanjian yang menyangkut for profit transaction.

²⁹ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta, Kencana, 2006), 58.

Akad ini dilakukan untuk mencari keuntungan, karena bersifat komersial.³⁰

Contoh akad tijarah adalah akad-akad investasi, jual beli, sewa-menyewa, mudhorobah dan lainlain. Akad dibagi menjadi dua kelompok besar, yakni akad tabarru' dan akad dijarah. Berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperoleh, maka akad tijarahpun atau transaksi komersial dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu:

a) Natural Uncertainty Contracs

akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktunya. Cash flow-nya bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang telah bertransaksi di awal akad.³¹

Kontrak ini secara sunnatullah menawarkan return yang tetap dan pasti. Objek pertukarannya, baik barang maupun jasa harus ditetapkan diawal akad dengan pasti, baik jumlahnya, mutunya, harganya, dan waktu penyerahannya. Yang termasuk dalam kategori ini adalah akad jual-beli, upah mengupah, sewa-menyewa, dan sebagainya.

Berikut ini akan dijelaskan yang termasuk natural uncertainty contracs:

³⁰ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. III (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), 70.

³¹ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. III (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), 51.

- 1) Al-murabahah (jual-beli dengan pembayaran tangguh) al-murabahah³² adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dengan keuntungan penjual harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan bsebagai tambahannya.
- 2) Salam (pesanan barang dengan pembayaran di muka). Salam berarti pemesanan barang dengan persyaratan yang telah ditentukan dan diserahkan kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan sebelum barang diterima. Dalam transaksi salam harus memenuhi 5 rukun yang mensyaratkan harus ada pembeli, penjual, modal, (uang), barang, dan ucapan (sighat).
- 3) Bai'al-listisna' (jual beli berdasarkan pesanan). Transaksi bai'al-listisna' merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang melalui pesanan, pembuat barang berkewajiban memenuhi pesanan pembeli sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai batas waktu yang telah ditentukan.³³
- 4) Al-ijarah (sewa/leasing) adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan

³² Gemala Dewi (at.al), *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Cet. I (Jakarta: Rawa Mangun, 2005), 111.

³³ Taufik Abdullah (at.al). *Ensiklopedi Tematis*, Cet. 1 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve), 142.

pemindahan kepemilikan (ownership) atas barang itu sendiri. Dalam perkembangannya kontrak al-ijarah dapat pula dipadukan dengan kontrak jual-beli yang dikenal dengan istilah “sewa-beli” yang artinya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang oleh si penyewa pada akhir periode penyewaan.³⁴

b) Natural Certainty Contracts.

Natural Uncertainty Contracts adalah kontrak atau akad dalam bisnis yang tidak memberikan kepastian pendapatan, baik dari segi jumlah waktunya. Tingkat return-nya bisa positif, negatif atau nol. Yang termasuk dalam kontrak ini adalah kontrak-kontrak infestasi. Kontrak-kontrak infestasi ini secara sunnatullah tidak menawarkan return yang tetap dan pasti.³⁵

Contoh-contoh natural uncertainty contracts adalah:

- 1) Musyarakah (kerja sama modal) adalah akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
- 2) Muzara'ah adalah akad persekutuan dalam bidang pertanian. Bentuk akad muzara'ah adalah adanya ketidakpastian

³⁴ Taufik Abdullah (at.al). *Ensiklopedi Tematis*, Cet. 1 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve), 142.

³⁵ Taufik Abdullah (at.al). *Ensiklopedi Tematis*, Cet. 1 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve), 142.

pembayaran upah, karena pekerja akan dibayar dengan hasil pertanian yang belum tentu adanya atau tidak pasti jumlahnya.

- 3) Musaqah, adalah akad kerja sama atau perserikatan dalam bidang pertanian untuk mendapatkan buah atau hasilnya. Satu pihak memiliki pohonnya sedangkan pihak lain mengerjakannya. Jadi buahnya dibagi di antara mereka berdasarkan perbandingan yang telah disepakati.³⁶

2. Akad Tabarru'

Akad tabarru' (gratuitous contract) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut non-for transaction (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil. Akad tabarru' ini dilakukan dengan tujuan tolong-menolong dalam rangka berbuat kebaikan.

Dalam akad tabarru' pihak yang berbuat kebaikan tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad tabarru' adalah dari Allah Swt., bukan dari manusia. Namun, demikian pihak dari yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada partnernya untuk sekedar menutupi biaya yang dikeluarkannya untuk dapat melakukan akad tabarru' tersebut. Namun, ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari akad tabarru' itu.³⁷

³⁶ Taufik Abdullah (at.al). *Ensiklopedi Tematis*, Cet. 1 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve), 63.

³⁷ Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, (Jakarta: Hidayah Karya, 1990), 60.

Pada dasarnya akad tabbaru' tersebut memberikan sesuatu atau meminjamkan sesuatu. Ada tiga klasifikasi akad Tabarru', yaitu:

a. Meminjamkan uang :

- 1) Qarad, apabila pinjaman diberikan tanpa mensyaratkan apapun, selain mengambil pinjaman tersebut setelah jangka waktu tertentu.
- 2) Rahn, jika dalam meminjam uang si pemberi pinjaman mensyaratkan suatu jaminan dalam bentuk benda atau jumlah tertentu.
- 3) Hiwalah, bertujuan mengambil alih piutang dari pihak lain.

b. Meminjamkan Jasa Kita :

- 1) Wakakah, melakukan sesuatu atas nama orang lain. karena melakukan sesuatu atas nama orang yang dibantu tersebut, sebenarnya kita menjadi wakil orang tersebut.
- 2) Wadi'ah, apabila akad wakalah dirinci tugasnya dimana kita menawarkan jasa kita untuk menjadi wakil seorang, dengan tugas menjadikan jasa penitipan dan pemeliharaan, bentuk peminjaman seperti ini disebut wadi'ah.
- 3) Kafalah, merupakan variasi lain dari akad wakalah, yaitu wakalah bersyarat. Dalam hal ini kita bersedia memberikan jasa kita untuk melakukan sesuatu. Atas nama orang lain, jika terpenuhi kondisinya, atau jika sesuatu terjadi.

c. Memberikan sesuatu

Yang termasuk ke dalam golongan ini yaitu hibah, waqaf, sedekah dan hadiah-hadiah lain. Dalam semua akad-akad tersebut sipelaku memberikan sesuatu kepada orang lain. Apabila penggunaannya untuk kepentingan umum dan agama, akadnya dinamakan waqaf. Sedangkan sedekah, hibah, dan hadiah, adalah pemberian sesuatu secara sukarela kepada orang lain.³⁸

e. Asas Akad Hukum Islam

Dalam hukum akad terdapat asas perjanjian yang menjadi dasar dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Asas-asas ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu sama lain. Asas-asas tersebut diantaranya:

1) Asas Tertulis

Dalam Alquran dan Hadis terdapat banyak perintah agar memenuhi janji. Dalam kaidah ushul fikih, “melaksanakan janji itu hukumnya wajib, perjanjian tersebut bersifat mengikat kedua belah pihak dan wajib untuk dipenuhi”. Ini berarti bahwa janji itu mengikat dan wajib dipenuhi. Sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 282.

³⁸ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. III (Jakarta: Raja Grafindo, 2007), 68.

2) Asas Persamaan

Manusia dalam melakukan muamalah selalu berinteraksi dengan orang lain, dan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan melandaskan pada persamaan dan kesetaraan. Asas persamaan dalam akad mencakup pembagian hak dan kewajiban, asas ini memberikan landasan bahwa kedua yang melakukan akad mempunyai kedudukan yang sama antara satu dan lainnya. seperti yang disebutkan dalam surat An-Nahl ayat (71).

3) Asas Kemaslahatan

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka yang tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*), atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*), dimana asas ini tidak boleh memberatkan salah satu pihak yang melakukan muamalah. Asas kemaslahatan atau asas kemanfaatan ini antara lain berkenaan dengan objek akad. Dasar hukum dari asas ini adalah QS. An-Nahl ayat (16).

4) Asas Keridhaan (*Al-Ridha*)

Asas konsensualisme dapat menjelaskan bahwa mengadakan suatu akad cukup dengan mencapai kata sepakat antara para pihak. Hal ini sesuai dengan isi ayat Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat (4). Dari ayat tersebut dapat diambil maknanya bahwa ketika mengadakan suatu akad tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dari pihak manapun melainkan atas dasar kerelaan atau keridhaan dari masing-masing

pihak. Jika unsur tersebut tidak terpenuhi maka transaksi tersebut diadakan dengan jalan yang bathil.

5) Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum Islam memberikan kebebasan dalam melakukan suatu akad bagi para pihak, dari mulai bentuk dan isi akad tersebut disusun dan ditentukan sendiri oleh para pihak yang berakad. Kebebasan disini bersifat tidak mutlak, kebebasan disini dapat digunakan apabila tidak bertentangan dengan syariah Islam, sehingga perjanjian tersebut boleh dilaksanakan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarangnya, kaidah ini berlaku untuk bidang muamalah namun tidak berlaku untuk bidang ibadah.³⁹ Sebagaimana firman Allah Swt. dalam surat Al-Maidah ayat (1).

6) Asas Keadilan (*Al-Adalah*)

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Pelaksanaan asas ini dalam kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi akad yang telah disepakati bersama dan memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling menzalimi dan dilakukannya secara seimbang tanpa merugikan pihak lain yang terlibat dalam kontrak tersebut. Dalam Hukum Islam, asas keadilan merupakan perintah Allah yang ditegaskan dalam Al-Qur'an Surah Al-Hadid ayat (25).

³⁹ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-asas Akad*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2002), 98.

7) Asas Kepribadian (*Personalia*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Asas ini menegaskan bahwa akibat hukum yang timbul dari suatu akad hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya. Firman Allaah SWT dalam surat al-Baqarah ayat (2).⁴⁰

f. Berakhirnya Akad

Menurut hukum Islam, akad berakhir karena sebab-sebab terpenuhinya tujuan akad (*tahkiq gharadh al-‘aqd*), pemutusan akad (*fasakh*), putus dengan sendirinya (*infisakh*), kematian, dan tidak memperoleh izin dari pihak yang memiliki kewenangan dalam akad mauqup. Berikut penjelasannya :

- 1) Terpenuhinya tujuan akad Suatu akad di pandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad salam dan *istishna* akan berakhir jika pembayaran sudah lunas dan barangnya diterima.
- 2) Terjadinya pembatalan akad (*fasakh*)⁴¹
 - a) Adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara; seperti terdapat kerusakan dalam akad (*fasad al-‘aqdi*).

⁴⁰ Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-asas Akad*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 2002), 99.

⁴¹ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K Lubis, *Hukum Akad Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 4.

- b) Adanya khiyar, khiyar rukyat, khiyair 'aib, khiyar syarat atau khiyar majelis.
 - c) Adanya penyesalan dari salah satu pihak (iqalah). Salah satu pihak yang berakad dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. Hal ini didasarkan pada hadis Nabi riwayat Baihaqi dari Abu Hurairah yang mengajarkan bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal akad jual beli yang dilakukan, Allah akan menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.
 - d) Adanya kewajiban dalam akad yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak yang berakad (li'adami tanfidz).
 - e) Berakhirnya waktu akad karena habis waktunya, seperti dalam akad sewamenyewa yang berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- 3) Salah satu Pihak yang berakad meninggal dunia. Kematian salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad. Hal ini terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan. Kematian salah satu pihak menyangkut hak perorangan mengakibatkan berakhirnya akad perwalian, perwakilan dan sebagainya.
- 4) Tidak ada izin dari yang berhak. Dalam hal akad maukuf (akad yang keabsahanya bergantung pada pihak lain), seperti akad bai' fudhuli dan

akad anak yang belum dewasa, akad berakhir apabila tidak mendapat persetujuan dari yang berhak.

2. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut akad tidak boleh dilakukan. Menurut Abdul Kadir Muhammad, yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajibannya yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena akad maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.⁴²

Sedangkan menurut Prodjodikoro, wanprestasi merupakan ketiadaan suatu prestasi didalam hukum akad, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu akad. Selain itu Erawaty dan Badudu berpendapat bahwa, wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu akad yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam akad tersebut.

Jadi dapat disimpulkan wanprestasi ialah suatu keadaan dimana salah satu pihak yang bersepakat untuk mengadakan sebuah akad melakukan kesalahan atau kelalaian dalam melaksanakan isi akad yang telah disepakati

⁴² Muhammad, A. Kadir. *Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1982), 72.

bersama. Dan hal tersebut tidak dikarenakan unsur paksaan atau tuntutan dari pihak lain melainkan kesengajaan dari pihak itu sendiri.

b. Penyebab Wanprestasi

Wanprestasi dapat timbul dikarenakan beberapa hal, diantaranya :

1) Adanya Unsur Kesengajaan.

Adanya unsur kesengajaan disini ditimbulkan sendiri oleh salah satu pihak. Faktor yang melatarbelakangi adanya unsur kesengajaan ini adalah,

- a) Salah satu pihak yang kurang bahkan tidak memiliki itikad baik, sehingga lalai dalam menjalakan kewajiban akad.
- b) Faktor keadaan yang bersifat general.
- c) Kurangnya rasa kedisiplinan sehingga kewajiban tersebut dilaksanakan ketika sudah dalam tenggat waktu.
- d) Mempunyai sifat suka menyepelkan sesuatu khususnya dalam sebuah akad.

2) Adanya Overmacht (Keadaan Memaksa)

Ketika kedua belah pihak sepakat untuk membuat suatu akad tidak jarang sesu atu hal yang tidak diinginkan terjadi. Hal ini terjadi karena unsur ketidaksengajaan yang sifatnya tidak terduga. Namun biasanya masih bisa diberi kelonggaran untuk tidak bertanggungjawab karena sesuatu hal tersebut terjadi diluar perikraan kedua belah pihak.

Adapun seseorang telah melakukan wanprestasi ketika telah memenuhi bentuk dan syarat sebagai berikut:⁴³

⁴³ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung:Alumni, 1999), 34.

- a) Tidak melakukan sesuatu yang telah disanggupinya.
- b) Melakukan isi akad namun tidak sebagaimana yang dijanjikan di awal.
- c) Melaksanakan isi akad namun tidak tepat waktu.
- d) Melakukan sesuatu yang dilarang dalam isi akad.

Dari penyebab terjadinya wanprestasi tersebut, timbulah akibat sebagai bentuk pertanggungjawaban dari salah satu pihak yang melakukan wanprestasi. Bentuk pertanggungjawaban pihak yang melakukan wanprestasi, yaitu :

- a) Membayar ganti rugi yang ditanggung oleh pihak lain yang melakukan akad bersama.

Ketentuan ganti rugi dalam wanprestasi diatur juga dalam pasal 1246 KUHPerdara, ganti rugi disini juga harus berdasarkan nilai uang dan harus dibayar dengan uang. Hal ini dimaksudkan agar tidak kesulitan dalam menghitung kerugian ketika terjadi wanprestasi.

- b) Pembatalan akad.

Sanksi ini terjadi ketika pihak yang tidak melakukan wanprestasi tidak diinginkan secara materi. Meskipun pihak yang tidak melakukan wanprestasi dirugikan secara materi, pihak yang tidak melakukan wanprestasi dapat mengajukan pembatalan akad bersamaan dengan permintaan ganti rugi kepada pihak yang melakukan wanprestasi.

- c) Peralihan Risiko

Bentuk pertanggungjawaban ini dapat dilakukan jika di dalam akad obyeknya adalah barang. Oleh karena itu, dalam suatu akad, jika pihak

yang berhutang lalai atau tidak tepat waktu untuk mengembalikannya, maka pada saat itu risiko ditanggung oleh yang menerima barang.⁴⁴

B. Tanggung Jawab Kerugian dalam Akad

Dalam hukum Islam, tanggung jawab kerugian sudah ada sejak syariat Islam diturunkan. Banyak nash dalam Al-Qur'an yang menjelaskan tentang tanggung jawab kerugian. Dalam hubungan dengan suatu perikatan para pihak wajib melaksanakan perikatan yang timbul dari akad yang mereka sepakati, karena setiap perikatan yang disepakati oleh para pihak memberikan implikasi hukum yaitu perikatan yang mereka sepakati menjadi undang-undang yang sifatnya mengikat bagi para pihak dan wajib dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati dalam akad. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, maka kerugian pada pihak lain yang mengharapkan dapat mewujudkan kepentingannya melalui pelaksanaan akad tersebut. Oleh karena itu, hukum melindungi kepentingan pihak konsumen dengan membebaskan tanggung jawab untuk tanggung jawab atas pihak yang mangkir janji (pemborong) bagi kepentingan pihak yang berhak (konsumen).

Tanggung jawab perdata untuk memberikan kerugian yang bersumber pada ingkar janji disebut dengan daman akad (daman al-'aqd).⁴⁵ Dalam hukum islam segala bentuk kerugian yang ditimbulkan wajib untuk dihilangkan, menghilangkan kerugian yang dimaksud dengan cara mengganti kerugian. Akan tetapi dalam penggantian kerugian karena wanprestasi, yang wajib diganti

⁴⁴ Abdul R Saliman dkk, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2005), 101.

⁴⁵ Mariam Darus Badruzalman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), 1-6.

hanya kerugian riil yang diderita oleh konsumen. Banyak nash dalam Al-Qur'an yang menjelaskan mengenai tanggung jawab kerugian.

Para ulama' fiqh berpendapat mengenai pertanggungjawaban yang bersumber dari beberapa nash, baik al-Qur'an maupun hadis. Mereka melakukan identifikasi perbuatan mana yang berimplikasi pada hukuman pidana ('uqubah) dan mana yang berimplikasi pada hukuman perdata (daman). Fakta yang terjadi dalam masyarakat menunjukkan bahwa sebagian besar perselisihan memiliki hubungan erat dengan persoalan kerugian. Agar terwujudnya daman al-aqd, tidak cukup hanya kesalahan dari pihak konsumen saja, tetapi juga harus ada kerugian pada pihak pemborong sebagai akibat dari kesalahan tersebut, unsur kerugian inilah yang menjadi pokok dari adanya daman al-aqd yang diwujudkan dalam bentuk tanggung jawab kerugian.

Adapun yang dimaksud dengan kerugian adalah segala gangguan yang menimpa seseorang, baik menyangkut dirinya maupun menyangkut kepercayaan terhadap kedua belah pihak, yang terwujud dalam bentuk terjadinya pengurangan kualitas dan manfaat.⁴⁶

C. Perjanjian Borongan

a. Pengertian Perjanjian Borongan

Perjanjian borongan adalah perjanjian dimana pihak yang satu, si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan.

Ketentuan pemborongan pada umumnya diatur dalam Pasal 1601 sampai

⁴⁶ M.A. Moegni djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), 4.

dengan Pasal 1617 KUH Perdata. Perjanjian pemborongan bangunan juga memperhatikan berlakunya ketentuan-ketentuan perjanjian untuk melakukan pekerjaan, khususnya bagi bangunan yang diatur dalam KUH Perdata yang berlaku sebagai hukum pelengkap peraturan tersebut pada umumnya mengatur tentang hak-hak dan kewajiban pemborong yang harus diperhatikan baik pada pelaksanaan perjanjian, dan berakhirnya perjanjian.⁴⁷

Dilihat dari obyeknya, perjanjian pemborongan bangunan mirip dengan perjanjian lain yaitu perjanjian kerja dan perjanjian melakukan jasa, yaitu samasama menyebutkan bahwa pihak yang satu menyetujui untuk melaksanakan pekerjaan pihak lain dengan pembayaran tertentu. Perbedaannya satu dengan yang lainnya ialah bahwa pada perjanjian kerja terdapat hubungan kedinasan atau kekuasaan antara buruh dengan majikan. Pada pemborongan bangunan dan perjanjian melakukan jasa tidak ada hubungan semacam itu, melainkan melaksanakan pekerjaan yang tugasnya secara mandiri.⁴⁸

Perjanjian pemborongan bersifat konsensual, artinya perjanjian pemborongan lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, yaitu pihak konsumen dengan pihak pemborong mengenai suatu karya dan harga borongan. Dengan adanya kata sepakat tersebut, perjanjian

⁴⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Alumni Bandung: 1985). 57.

⁴⁸ Sri Soedewi Masjchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, (Liberty Yogyakarta: 1982). 52.

pemborongan mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya.

Perjanjian pemborongan bentuknya bebas artinya perjanjian pemborongan dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam prakteknya, apabila perjanjian pemborongan menyangkut harga borongan kecil, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara lisan, sedangkan apabila perjanjian pemborongan dengan biaya agak besar maupun besar, perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis, baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta otentik (akta notaris).⁴⁹

b. Jenis Perjanjian Borongan

Menurut cara terjadinya perjanjian pemborongan pekerjaan dapat dibedakan dalam:

- 1) Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil pelelangan atas dasar penawaran yang diajukan.
- 2) Perjanjian pemborongan pekerjaan atas dasar penunjukan.
- 3) Perjanjian pemborongan pekerjaan yang diperoleh sebagai hasil perundingan antara pemberi tugas dengan pemborong.

Sedangkan menurut cara penentuan harganya perjanjian pelaksanaan pemborongan itu dapat dibedakan atas 3 bentuk utama sebagai berikut:

⁴⁹ Sri Soedewi Masjuchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, (Liberty Yogyakarta: 1982). 56.

- 1) Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga pasti (*fixed price*). Disini harga pemborongan telah ditetapkan secara pasti, ialah baik mengenai harga kontrak maupun harga satuan.
- 2) Perjanjian pelaksanaan pemborongan dengan harga lumpsum. Disini harga borongan diperhitungkan secara keseluruhan.
- 3) Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar satuan (*unit price*), yaitu harga yang diperhitungkan untuk setiap unit. Disini luas pekerjaan ditentukan menurut jumlah perkiraan jumlah unit.
- 4) Perjanjian pelaksanaan pemborongan atas dasar jumlah biaya dan upah (*cost plus fee*). Disini pemberi tugas akan membayar pemborongan dengan jumlah biaya yang sesungguhnya yang telah dikeluarkan ditambah dengan upahnya.⁵⁰

c. Isi Perjanjian Borongan

Isi perjanjian pemborongan pada umumnya adalah sebagai berikut:

- 1) Luasnya pekerjaan yang harus dilaksanakan dan memuat uraian tentang pekerjaan dan syarat-syarat pekerjaan yang disertai dengan gambar (*bestek*) dilengkapi dengan uraian tentang bahan material, alat-alat, dan tenaga kerja yang dibutuhkan.
- 2) Penentuan tentang harga pemborongan.
- 3) Mengenai jangka waktu penyelesaian sengketa.
- 4) Mengenai sanksi dalam hal terjadinya wanprestasi.

⁵⁰ Sri Soedewi Masjuchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, (Liberty Yogyakarta: 1982). 59.

- 5) Tentang resiko dalam hal terjadi Overmacht.
- 6) Penyelesaian jika terjadi perselisihan.
- 7) Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pemborongan.⁵¹

d. Berakhirnya Perjanjian Borongan

Berakhirnya perjanjian pemborongan apabila:

- 1) Proyek bangunan telah selesai dikerjakan dan masa pemeliharaan telah berakhir. Penyerahan bangunan dilakukan oleh pihak pemborong kepada pihak pemberi tugas setelah proyek bangunan telah selesai secara keseluruhan (100%) yang dinyatakan dengan berita acara serah terima proyek bangunan yang ditanda tangani untuk kedua belah pihak serta dilampiri berita acara hasil pemeriksaan oleh tim peneliti serah terima proyek bangunan.
- 2) Pihak yang memborongkan mennghentikan pemberi pemborongannya meskipun pekerjaannya telah dimulai, asal ia memberikan ganti rugi kerugian sepenuhnya pada pemborong untuk segala biaya yang telah dikeluarkannya guna pekerjaannya, serta keuntungan yang hilang karenanya (Pasal 1611 KUH Perdata). Pemborong bangunan juga dapat berakhir melalui putusan pengadilan, yaitu apabila apa yang telah dikerjakan oleh pemborong tidak sesuai dengan isi perjanjian meskipun telah diperingati beberapa kali maka dalam hal ini pemberi tugas (*bouwheer*) dapat meminta pengadilan supaya hubungan kerja

⁵¹ Sri Soedewi Masjchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, (Liberty Yogyakarta: 1982). 62.

diputuskan meskipun pekerjaan memberikan ganti kerugian sepenuhnya kepada pemborong guna pelaksanaan pekerjaan.⁵²

D. Al-Ijarah

a. Pengertian Al- Ijarah

Al-Ijarah diambil dari kata “*al-ajru*”, secara bahasa berarti “*al-iwadu*” yaitu bermakna ganti. Secara syara’, Ijarah diartikan sebagai kegiatan yang mengambil manfaat atas sesuatu dari orang lain dengan jalan penggantian sesuai perjanjian diikuti syarat-syarat yang telah ditetapkan. Dari sekian banyak akad dalam bermuamalah, Ijarah merupakan salah satu akad yang sering atau biasa diterapkan dalam melakukan kegiatan ekonomi teruntuk mencukupi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau mempromosikan jasa perhotelan, dan lain-lain.⁵³

Menurut ulama Hanafiyah, ijarah adalah akad yang di dasarkan pada firman Allah SWT yang boleh di batalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad, sebaliknya jumhur ulama berpendapat bahwa Ijarah adalah akad yang tidak dapat dibatalkan kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat.⁵⁴

⁵² Sri Soedewi Masjchun Sofwan. *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, (Liberty Yogyakarta: 1982). 65.

⁵³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: PT Raja Grafindo, 2002), 113.

⁵⁴ Rachmat Syefe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001) 130.

Ensiklopedia Muslim menuturkan bahwa Ijarah yaitu akad atas manfaat baik untuk masa tertentu dengan harga tertentu.⁵⁵ Sedangkan menurut Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tidak diikuti pemindahan kepemilikan barang tersebut.⁵⁶ Dalam hukum Islam, penyedia sewa dikenal dengan sebutan mu'jir, dan penyewa yaitu musta'jir. Kemudian pada persewaan tentu didapati adanya objek, yaitu benda atau jasa pekerjaan seseorang.

Jadi ijarah dapat diartikan dengan menjual manfaat barang apabila dilihat dari segi barangnya dan juga bisa diartikan menjual jasa apabila dilihat dari segi orangnya.

b. Dasar Hukum Al-Ijarah (sewa menyewa)

Dasar hukum Ijarah yang banyak ditemui, baik dalam al-Qur'an, as-Sunnah, dan Ijma. Beberapa dasar hukum di atas dijadikan tonggak pengambilan keputusan atas halal dan haram, boleh dan tidak boleh, baik dan buruk, dianjurkan atau larangan, baik pada segala perilaku atau tindakan dan perbuatan, terutama dalam kegiatan muamalah.

Landasan diperbolehkan Ijarah dalam bermuamalah yaitu, sebagai berikut:

⁵⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 70.

⁵⁶ Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Ijarah*.

Dari uraian di atas, Allah memerintahkan kepada umatnya apabila mempekerjakan orang lain dan selesai melakukan pekerjaan tersebut maka mereka berhak atas suatu upah atau imbalan sesuai kesepakatan yang ada. Demikian dapat dipahami bahwa praktik sewa diperbolehkan sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku dan dengan tidak menyimpang dari dalil-dalil yang menetapkannya.

c. Rukun dan Syarat Al-Ijarah

muamalah yang terjadi antar sesama manusia pasti menimbulkan akad atau perjanjian, yang mana akad tersebut dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat-syarat yang telah ditetapkan.

Berikut, rukun dan syarat akad Ijarah, diantaranya:

1) Orang yang berakad (Aqid)

Keberadaan Aqid atau orang yang berakad dianggap sangat penting, dapat dikatakan tidak akan terjadi akad apabila tidak adanya Aqid. Terdapat dua orang dalam melaksanakan akad Ijarah, yaitu pemberi sewa (mu'jir) dan penerima manfaat sewa (Musta'jir).⁵⁹

2) Upah

Dalam Islam, upah disebut dengan ujarah. Upah (ujrah) merupakan bentuk kompensasi yang diberikan musta'jir kepada mu'jir atas manfaat barang atau jasa yang telah diberikan. Sedangkan ahli ekonomi, Harcharan Singh Khera, mendefinisikan bahwa upah yaitu harga yang

⁵⁹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Akad Ijarah*, 5.

dibayarkan dari jasa-jasa dari buruh atas segala jenis pekerjaan yang dilakukan, dimana pekerjaan tersebut memiliki sifat mental atau fisik.⁶⁰

Adapun syarat-syarat upah, yaitu :

- a) Upah dilakukan dengan cara perundingan secara terbuka.
- b) Upah dinyatakan secara jelas.
- c) Upah yang diberikan tidak boleh sama dengan jenis objek.⁶¹

3) Ijab Qabul

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad Ijarah telah dianggap sah hanya dengan ijab-qabul. Ijab qabul merupakan formula akad dimana menyatakan sesuatu atas kehendak masing-masing pihak. Ijab ialah pernyataan pihak untuk melakukan dan tidak melakukan sesuatu, sedangkan qabul ialah pernyataan menyetujui keinginan pihak lain.

Rasa ridha atau ikhlas dalam melaksanakan sesuatu yang telah disepakati merupakan persyaratan dalam ijab qabul. Ulasan di atas merupakan salah satu sighat menggunakan ucapan. Diperbolehkan pula dengan perbuatan, isyarat (bagi orang berkebutuhan khusus), dan tulisan. Apabila syarat yang telah ditetapkan tidak dijalankan maka akad menjadi tidak sah.⁶²

4) Manfaat

Secara syara' pemanfaatan baik barang atau jasa hanya dapat diberikan apabila mengandung unsur yang memiliki nilai positif, dan para ulama

⁶⁰ Murtadho Ridwan, *Standard Upah Pekerja Menurut Sistem Ekonomi Islam*, (Bandung : Alfabeta, 2013), 243.

⁶¹ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 186.

⁶² Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 187.

menyepakati bahwa Ijarah atas benda atau jasa yang dimanfaatkan tidak boleh terdapat hal-hal yang berbaur maksiat yang jelas menimbulkan dosa.

Berikut syarat-syarat dalam mengetahui kelayakan barang yang diperbolehkan dalam akad Ijarah:

- 1) Pemilik menjelaskan perihal kualitas manfaat barang dengan jujur, detail, dan transparan.
- 2) Penjelasan waktu.
- 3) Kepemilikan, harta yang diberikan merupakan milik asli dari seseorang yang menyewakan.
- 4) Benda tidak cacat, dalam hal ini cacat tidaknya benda dapat dinilai dari manfaat atau fungsi pada barang.
- 5) Tidak menyimpang dari syara', objek yang disewakan tidak menentang hukum Islam.
- 6) Barang diketahui jenis, kadar, dan sifatnya.
- 7) Objek yang disewakan dapat dimanfaatkan langsung oleh penyewa seperti sewa mobil untuk dikendarai, sewa ruko untuk usaha, dan lain-lain.⁶³

Adapun sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, berikut syarat yang diperbolehkan:

- 1) Objek sewa atau upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- 2) Hukum pemakaian atas sewa atau upah mengupah jelas diperbolehkan (mubah) menurut syara.

⁶³ Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: Pustaka Setia, 2010), 127.

- 3) Tidak menyimpang dari syara', objek yang disewakan tidak menentang hukum Islam.⁶⁴

d. Macam-macam Al-Ijarah

Ijarah terbagi menjadi dua macam yang diantaranya, sebagai berikut :

1) Ijarah Manfaat (*al-ijarah 'ala al-manafi'ah*)

Dalam Ijarah ini objek akad yaitu manfaat atas barang sewaan, ijarah atas manfaat disebut dengan sewa-menyewa. Dalam hal ini mu'ajjir mempunyai benda-benda tertentu dan musta'jir butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana mu'ajjir mendapat imbalan tertentu dari musta'jir, dan musta'jir mendapat manfaat dari benda tersebut. Adapun pendapat para ulama perihal kapan akad dinyatakan tetap, menurut Hanafiyah dan Malikiyah akad ada sesuai pertumbuhan manfaat yang dipakai. Artinya, penyewa lebih dulu melihat perkembangan atas penggunaan manfaat. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, sudah ditetapkan mulai akad terjadi.⁶⁵ Demikian dapat dipahami bahwa pemanfaatan barang sesuai dengan keperluannya merupakan hak penyewa. Penyewa berhak menjalankan segala sesuatu atas barang sesuai perjanjian yang telah disepakati.

2) Ijarah yang bersifat pekerjaan (*al-ijarah ala al-a'mal*)

Amal atau jasa seseorang merupakan objek dalam akad ini, dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan atau

⁶⁴ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

⁶⁵ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 85.

penyewaan obyek pada bentuk pekerjaan maupun jasa, seperti memperbaiki barang, membangun bangunan, menjahit baju, mengantar paket, dan lain sebagainya. Ijarah atas jasa atau pekerjaan orang disebut dengan upah mengupah. Berdasarkan ungkapan para ulama, mempekerjakan orang untuk bekerja diperbolehkan dengan ketentuan pekerjaan yang ditekuni jelas dan tidak menyimpang dari ketentuan Islam. Ijarah ala al-a'mal kebanyakan bersifat pribadi, dimana adanya pengupahan kepada seseorang yang menyewakan jasanya teruntut kepentingan banyak orang.⁶⁶

Adapun pembagian ijarah menurut madzhab Syafi'i sebagai berikut:

- 1) Ijarah *'ain* adalah ijarah atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam ijarah ini ada dua syarat yang harus dipenuhi. Pertama, barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud. Kedua, barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah. Ijarah ini oleh madzhab Syafi'i dianggap identik dengan akad jual beli barang.
- 2) Ijarah *immah* adalah ijarah atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik,⁶⁷ seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu,

⁶⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 236.

⁶⁷ Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), 57.

dalam hal ini jasa yang diakadkan menjadi tanggungan pemilik mobil. Akad ini dalam madzhab syafi'i hampir sama dengan akad pesanan (salam). Yang harus diperhatikan dalam ijarah ini adalah upah atau ongkos harus dibayar di muka, sama seperti akad pesanan.

e. Berakhirnya Al-Ijarah

Akad Ijarah dalam kesepakatan para ulama bersifat mengikat setelah terjadinya kerjasama di antara mereka. Demikian, pihak yang telah berakad tidak bisa membatalkan secara sepihak dari perjanjian yang telah disepakati bersama kecuali terdapat ketentuan yang mengharuskan untuk diberhentikan akad tersebut.⁶⁸ Terdapat beberapa sebab yang menjadikan suatu akad Ijarah berakhir, yaitu :

- 1) Objek hilang atau musnah
- 2) Lewat waktu
- 3) Meninggal dunia
- 4) Barang cacat

⁶⁸ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 57.