

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Kajian Akad

##### 1. Pengertian Akad

###### a. Menurut Bahasa

Akad yang berasal dari kata *al-'Aqd* jamaknya *al-'Uqud* menurut bahasa mengandung arti *al-Rabtb*. *al-Rabtb* yang berarti, ikatan, mengikat.<sup>1</sup> Menurut Mustafa al-Zarqa' dalam kitabnya *al-Madkhal al-Fiqh al'Amm*, bahwa yang dimaksud *al-Rabtb* yang dikutip oleh Ghufron A. Mas'adi yakni; "Menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu."<sup>2</sup>

###### b. Menurut Istilah

Pengertian akad menurut istilah terdapat banyak definisi diantaranya:

- 1) Ibnu 'Abidin dalam *radd al-Muhtar 'ala ad-Dur al-Mukhtar* yang dikutip oleh Nasrun Haroen. Akad yakni: Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Abd. Bin Nuh dan Oemar Bakry, *Kamus Arab, Indonesia, Inggris*, cet. III (Jakarta : Mutiara, 1964), 112.

<sup>2</sup> Mustafa al-Zarqa', *al-Madkal al-Fiqh al-'amm*, jilid I (Beirut : Darul Fikri, 1967 – 1968), 291. Dikutip oleh Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. I, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 75.

<sup>3</sup> Ibnu 'Abidin, *Radd al-Mukhtar 'ala ad-Dur al-Mukhtar*, dikutip oleh Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah*, cet. III (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), 97.

- 2) Definisi yang dikemukakan oleh ‘Abdul Rahman bin ‘Aid dalam karya ilmiahnya *‘Aqad al-Maqawalah* yakni: *Pertalian ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat pada segi yang tampak dan berdampak pada obyeknya.*<sup>4</sup>

Dari definisi-definisi akad tersebut di atas dapat diketahui bahwa akad tersebut meliputi subyek atau pihak-pihak, obyek dan *ijab qabul*.

## 2. Dasar-dasar Akad

Adapun dasar-dasar akad diantaranya:

- a. Firman Allah dalam Al Qur’an Surat Al Maidah ayat 1 yakni:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : *hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*<sup>5</sup>

Maksud *أَوْفُوا بِالْعُقُودِ* “adalah bahwa setiap mu’min berkewajiban menunaikan apa yang telah dia janjikan dan akadkan baik berupa perkataan maupun perbuatan, selagi tidak bersifat menghalalkan barang haram atau mengharamkan barang halal. Dan kalimat tersebut adalah merupakan asas *‘Uqud*.<sup>6</sup>

- b. Dalam kaidah fiqih dikemukakan yakni:

Hukum asal dalam transaksi adalah keridlaan kedua belah pihak yang berakad, hasilnya adalah berlaku sahnyanya yang diakadkan.<sup>7</sup> Maksud keridlaan tersebut yakni keridlaan dalam transaksi adalah merupakan

<sup>4</sup> ‘Abd. Ar-Rahman Bin ‘Aid, *‘Aqad.*, 26.

<sup>5</sup> Departemen Agama RI., *Al Qur’an dan Terjemahan*, (Semarang: CV Tohaputra Semarang, 1989), 156.

<sup>6</sup> Ahmad Mustafa Al-Maraghi, *Tafsir Al-Maraghi*, diterjemahkan oleh Bahrun Abubakar dkk., Terjemahan Tafsir Al Maraghi, Cet. II (Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1993) Juz. VI. 81.

<sup>7</sup> A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih*, Cet., I (Jakarta: Kencana, 2006), 130.

prinsip. Oleh karena itu, transaksi barulah sah apabila didasarkan kepada keridlaan kedua belah pihak.

### 3. Asas-asas Akad

Dalam hukum Islam telah menetapkan beberapa asas akad yang berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan adalah sebagai berikut:

#### a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak didasarkan firman Allah dalam surat Maidah ayat 1 Kebebasan berkontrak pada ayat ini disebutkan dengan kata “*akad-akad*” atau dalam teks aslinya adalah *al-‘uqud*, yaitu bentuk jamak menunjukkan keumuman artinya orang boleh membuat bermacam-macam perjanjian dan perjanjian-perjanjian itu wajib dipenuhi. Namun kebebasan berkontrak dalam hukum Islam ada batas-batasnya yakni sepanjang tidak makan harta sesama dengan jalan batil. firman Allah qs An Nisaa’ ayat 29

نَوَكْتُمْ أَنْ لَا لِطَائِفَةٍ مِّنْكُمْ يُغْنِيَكُمْ أُولَئِكَ لَا أَوْتَمَّ أَنْ يَدُلُّوا هَيْئًا يَدِي  
نَا مُمْسِكِينَ أَوْ لَنْفَتَ لَوْ مُمْسِكِينَ ضَارَتِ نَعَامِ مِحْرَ مُمْسِكِينَ نَا كَ قَرَأْتِ  
الله

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>8</sup>

#### b. Asas perjanjian itu mengikat

Asas perjanjian itu mengikat dalam Al Qur’an memerintahkan memenuhi perjanjian seperti pada surat Al ‘Israa ayat 34

<sup>8</sup> Ibid, 122.

مَدَّشَا غُلْبِي تَدُنْ سَحَايَ هِيَ تَلَابِ لَأِ مَيْتِلَا لَأُمِ أَوْ بَرَقَتْ لَأَوْ  
لَأَوْ نَسَمَ نَأَكْ دَنَهَعْلَا نَّإِ دَنَهَعْلَابِ أَوْ فَوَّأَوْ

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.”<sup>9</sup>

c. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme juga didasarkan surat An-Nisaa’ ayat 29 yang telah dikutip di atas yakni atas dasar kesepakatan bersama.

d. Asas *ibahah*

Asas *ibahah* merupakan asas yang berlaku umum dalam seluruh muamalat selama tidak ada dalil khusus yang melarangnya. Ini didasarkan kaidah Fiqh yakni: *Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*.<sup>10</sup>

e. Asas keadilan dan keseimbangan prestasi

Asas keadilan dan keseimbangan prestasi asas yang menegaskan pentingnya kedua belah pihak tidak saling merugikan. Transaksi harus didasarkan keseimbangan antara apa yang dikeluarkan oleh satu pihak dengan apa yang diterima.

f. Asas kejujuran (amanah).

Asas kejujuran dan amanah, dalam bermuamalah menekankan pentingnya nilai-nilai etika di mana orang harus jujur, transparan dan menjaga amanah.

<sup>9</sup> Ibid, 429.

<sup>10</sup> Djazuli, *Kaidah-kaidah*., 130.

Menurut Abdul Manan asas-asas akad adalah sebagai berikut: a. kebebasan, b. persamaan dan kesetaraan, c. keadilan, d. kerelaan, e. tertulis. Di samping asas-asas tersebut di atas Gemala Dewi dkk, menambah dua asas yakni asas Ilahiyah dan asas kejujuran.<sup>11</sup>

#### 4. Macam-macam Akad

Macam-macam akad dalam fiqih sangat beragam, tergantung dari aspek mana melihatnya. Seperti dalam kitab Mazhab Hanafi sejumlah akad disebutkan menurut urutan adalah sebagai berikut: 1. *al-Ijarah*, 2. *al-Istisna*, 3. *al-Bai'*, 4. *al-Kafalah*, 5. *al-Hiwalah*, 6. *al-Wakalah*, 7. *al-Sulh*, 8. *al-Syarikah*, 9. *al-Mudarabah*, 10. *al-Hibah*, 11. *al. Rahn*, 12. *al-Muzara'ah*, 13. *al-Mu'amalah (al-musaqat)*, 14. *al-Wadi'ah*, 15. *al-'Ariyah*, 16. *al-Qismah*, 17. *al-Wasoya*, 18. *al-Qardh*.

Menurut Muhammad Firdaus NH. Dkk. Bahwa akad-akad syariah dilihat dari sisi ekonomi dengan urutan sebagai berikut: 1. Bai'al-*Murabahah*, 2. Bai'al-Salam, 3. Bai'al-Istisna, 4. *al-Ijarah*, 5. *al-Musyarakah*, 6. *al-Qardh*, 7. *al-Kafalah*, 8. *al-Wakalah*, 9. *Hiwalah*, 10. *al-Wadi'ah*, 11. *Daman*, 12. *Rahn*.<sup>12</sup>

#### 5. Unsur-unsur Yang Membentuk Akad

Di dalam pembahasan ini hanya mengenai Rukun dan syarat akad, adalah sebagai berikut:

---

<sup>11</sup> Abdul Manan, "*Hukum Kontrak*", hal. 33. Gemala Dewi dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Cet. II, (Jakarta: kencana, 2006), 30.

<sup>12</sup> Muhammad Firdaus NH, dkk, *Cara Mudah*., 25.

Di dalam Fiqih muamalah untuk terbentuknya akad yang sah dan mengikat harus dipenuhi rukun-rukun akad dan syarat-syarat akad. Dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Rukun-rukun Akad

Unsur-unsur akad sama maksudnya dengan rukun-rukun akad. Rukun dimaksudkan unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang menjadi bagian-bagian yang membentuknya.

Terbentuknya akad karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad ada empat yakni: a). para pihak yang membuat akad, b). pernyataan kehendak dari para pihak, c). obyek akad, d). tujuan akad.<sup>13</sup>

Tujuan akad tersebut adalah tambahan ahli-ahli hukum Islam modern yang merupakan hasil ijtihad ahli-ahli hukum kontemporer dengan melakukan penelitian induktif dengan disyaratkan tidak bertentangan dengan syarak.<sup>14</sup>

b. Syarat-syarat akad

Syarat-syarat akad dibagi menjadi empat macam yakni ;

1). Syarat-syarat terbentuknya akad

Syarat-syarat yang terkait dengan rukun akad tersebut, menurut pandangan ahli-ahli hukum Islam disebut syarat terbentuknya akad.

Yang jumlahnya yakni: 1). Kecakapan minimal (*tamyiz*), 2). Berbilang

---

<sup>13</sup> Syamsul Anwar, "Hukum Perjanjian Syariah", 12.

<sup>14</sup> Ibid, 13.

pihak, 3). Persesuaian *ijab* dan *qabul*, 4). Kesatuan majelis akad, 5). Obyek akad dapat diserahkan, 6). Obyek akad tertentu atau dapat ditentukan, 7). Obyek akad dapat ditransaksikan (berupa benda bernilai dan dimiliki), 8). Tidak bertentangan dengan syariah.<sup>15</sup> Rukun-rukun dan syarat-syarat yang tersebut di atas dinamakan pokok. Apabila pokok ini tidak terpenuhi, maka tidak terjadi akad dalam arti tidak memiliki wujud yuridis syar'i atau disebut akad batil

## 2). Syarat-syarat keabsahan akad

Dengan dipenuhi rukun dan syarat terbetuknya akad, memang sudah mempunyai wujud yuridis syar'i namun belum serta merta sah. Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat tersebut masih memerlukan sifat-sifat tambahan sebagai unsur penyempurna.

- a) Rukun pertama, yakni para pihak, dengan dua syaratnya, yaitu tamyiz dan berbilang pihak, tidak memerlukan sifat penyempurna.
- b) Rukun kedua, yakni pernyataan kehendak dengan dua syarat yaitu syarat kesatuan majelis akad tidak memerlukan unsur penyempurna, sedangkan syarat kesesuaian *ijab* dan *Kabul*, memerlukan syarat penyempurna, yakni bahwa kesesuaian *ijab* dan *Kabul* itu dicapai secara bebas tanpa paksaan. Apabila tercapainya kesepakatan itu karena paksaan, maka akad menjadi fasid. Oleh karena itu bebas dari paksaan adalah syarat keabsahan akad.

---

<sup>15</sup> Ibid.,

c) Rukun ketiga, yakni obyek, dengan tiga syaratnya, memerlukan unsur penyempurna syarat “dapat diserahkan” hal ini memerlukan sifat-sifat yakni bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (darar) dan apabila menimbulkan kerugian, maka akadnya fasid. Mengenai syarat “obyek harus tertentu” memerlukan sifat-sifat penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung garar, dan apabila mengandung garar akadnya menjadi fasid. Dan syarat obyek harus dapat ditransaksikan memerlukan unsur penyempurna dengan sifat tambahan, yaitu bebas dari fasid dan riba.<sup>16</sup>

### 3). Syarat-syarat berlakunya akibat hukum akad

Suatu akad dinyatakan sah yakni telah terpenuhi rukun-rukunnya, syarat-syarat terbentuknya dan syarat-syarat keabsahannya, namun ada kemungkinan akibat-akibat hukum akad tersebut belum dapat dilaksanakan. Bila kemungkinan ini terjadi disebut akad *mauquf* (terhenti atau tergantung). Agar dapat dilaksanakan akibat hukumnya akad yang sudah sah itu harus ada dua syarat yang mempertautkan ketiga rukun akad yakni:

#### a) Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan

Kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi bila telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum yang dilakukannya. Ada kalanya tindakan hukum yang hanya memerlukan tingkat kecakapan bertindak

---

<sup>16</sup> Ibid., 15.

hukum minimal yaitu Tamyiz. Ada tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak hukum sempurna yaitu kedewasaan. Bagi anak *mumayyis* (remaja usia tujuh tahun hingga menjelang dewasa) untuk melakukan akad timbal balik belum cukup kewenangannya meskipun tindakannya sah. Tetapi akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan karena masih tergantung kepada izin wali karena itu akadnya disebut akad *mauquf* apabila walinya kemudian mengizinkan, tindakan hukumnya dapat dilaksanakan akibat-akibat hukumnya, dan apabila wali tidak mengizinkan akadnya harus dibatalkan.

b) Adanya kewenangan para pihak atas obyek akad

Kewenangan para pihak atas obyek akad, kewenangan atas obyek dapat terpenuhi bila para pihak mempunyai kepemilikan atas obyek yang bersangkutan, atau mendapat perwakilan dari para pemilik dan pada obyek tersebut tidak tersangkut hak orang lain. Seperti penjual yang menjual barang milik orang lain, adalah sah tindakannya, akan tetapi akibat hukum tindakan itu tidak dapat dilaksanakan karena akadnya *mauquf*, yaitu tergantung pada izin pemilik barang. Bila tidak diizinkan akadnya harus batal.<sup>17</sup>

4). Syarat-syarat mengikatnya akad

Bahwa akad yang sah dan *nafiz* (dapat dilaksanakan akibat hukumnya) adalah mengikat bagi para pihak dan tidak boleh salah satu

---

<sup>17</sup> Ibid., 17.

pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain. Namun ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat. Hal ini disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak-hak *khiyar* (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak). Akad ini mengikat apabila di dalamnya tidak lagi ada hak *khiyar*.<sup>18</sup>

## 6. Bentuk Transaksi yang Dilarang dalam Islam

Ada beberapa transaksi yang dilarang dalam Islam yang disebabkan oleh cara bertransaksi-nya yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip *muamalah*, yaitu: *tadlis*, *ikhtikar*, *bai' najasy*, *taghrir*, dan *riba*.

### a. *Tadlis* (penipuan)

Yang dimaksud dengan *Tadlis* adalah sebuah situasi di mana salah satu dari pihak yang bertransaksi berusaha untuk menyembunyikan informasi dari pihak yang lain (*unknown to one party*) dengan maksud untuk menipu pihak tersebut atas ketidaktahuan atas informasi tersebut. Hal ini jelas-jelas dilarang dalam Islam, karena melanggar prinsip “*an taraddin minkum*” (sama-sama ridha). Informasi yang disembunyikan tersebut bisa berbentuk kuantitas (*quantity*), kualitas (*quality*), harga (*price*), ataupun waktu penyerahan (*time of delivery*) atas objek yang ditransaksikan.

### b. *Ikhtikar* (rekayasa pasar dalam *supply*)

*Ikhtikar* adalah sebuah situasi di mana produsen/penjual mengambil keuntungan di atas keuntungan normal dengan cara mengurangi *supply*

---

<sup>18</sup> Ibid.,

(penawaran) agar harga produk yang dijualnya naik. *Ikhtikar* ini biasanya dilakukan dengan membuat *entry barrier* (hambatan masuk pasar), yakni menghambat produsen atau penjual lain masuk ke pasar agar ia menjadi pemain tunggal di pasar (monopoli), kemudian mengupayakan adanya kelangkaan barang dengan cara menimbun *stock* (persediaan), sehingga terjadi kenaikan harga yang cukup tajam di pasar. Ketika harga telah naik, produsen tersebut akan menjual barang tersebut dengan mengambil keuntungan yang melimpah.

c. *Bai' Najasy* (rekayasa pasar dalam *demand*)

*Bai' Najasy* adalah sebuah situasi di mana konsumen atau pembeli menciptakan *demand* (permintaan) palsu, seolah-olah ada banyak permintaan terhadap suatu produk sehingga harga jual produk itu akan naik. Hal ini biasanya terjadi dalam bursa saham (praktek *goreng-menggoreng saham*). Cara yang bisa ditempuh bermacam-macam, seperti menyebarkan isu, melakukan order pembelian, dan sebagainya. Ketika harga telah naik maka yang bersangkutan akan melakukan aksi ambil untung dengan melepas kembali barang yang sudah dibeli, sehingga akan mendapatkan keuntungan yang besar.

d. *Taghrir* (ketidakpastian)

*Taghrir* adalah situasi di mana terjadi *incomplete information* karena adanya ketidakpastian dari kedua belah pihak yang bertransaksi. *Taghrir* terjadi bila pihak yang bertransaksi merubah sesuatu yang seharusnya bersifat pasti menjadi tidak pasti. Dalam hal ini ada beberapa hal yang

bersifat tidak pasti, yaitu kuantitas (*quantity*), kualitas (*quality*), harga (*price*), ataupun waktu penyerahan (*time of delivery*) atas objek yang ditransaksikan.

e. *Riba* (tambahan)

*Riba* adalah tambahan yang disyaratkan dalam transaksi bisnis, baik transaksi hutang piutang maupun jual beli. *Riba* dalam hutang piutang dimaksudkan untuk meminta kelebihan tertentu atas utang yang dipinjamkan pada saat awal transaksi (*riba qard*), atau memberikan tambahan pembayaran atas utang yang tidak bisa dikembalikan pada waktu jatuh tempo (*riba jahiliyah*). *Riba* dalam jual beli dikenakan atas pertukaran dua barang sejenis dengan timbangan atau takaran yang berbeda (*riba fadl*), atau memberikan tambahan atas barang yang diserahkan kemudian (*riba nasiah*).

## B. Tinjauan *Ijarah*

Dari macam-macam akad tersebut di atas penyusun hanya membatasi satu akad yang berkaitan dengan penelitian ini yakni akad *ijarah*. sebagai berikut:

### 1. Pengertian *Ijarah*

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *Al'lwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah).<sup>19</sup>

Menurut pengertian Syara', *Al-Ijarah* ialah: Urusan sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, dapat diserahkan terimakan, boleh dengan ganti

---

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, (Bandung : PT. Al – Ma'arif, 1987), 7.

(upah) yang telah diketahui (gajian tertentu).<sup>20</sup> Seperti halnya barang itu harus bermanfaat, misalkan: rumah untuk ditempati, mobil untuk dinaiki.

Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *Mu'ajjir* (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta'jir* ( orang yang menyewa = penyewa). Dan, sesuatu yang di akadkan untuk diambil manfaatnya disebut *Ma'jur* ( Sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah). Dan setelah terjadi akad *Ijarah* telah berlangsung orang yang menyewakan berhak mengambil upah, dan orang yang menyewa berhak mengambil manfaat, akad ini disebut pula *Mu'addhah* (penggantian).<sup>21</sup>

## 2. Dasar Hukum

Dasar –dasar hukum atau rujukan *Ijarah* adalah Al-Qur'an, Al-Sunnah, dan Al-Ijma'.

a. Dasar hukum *Ijarah* dalam Al-Qur'an adalah :

فان ارضعن لكم فاء توهن اجورهن (الطلاق : 6)

“Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah upahnya.”(Al-Talaq: 6).

b. Dasar Hukum *Ijarah* Dari Al-Hadits:

أَجْرُ هُفْلَيْعِمْلُجِيرِ الْجَرَاسْتَأْمَنِ (هريرة أبيعنا الرزاق بعد رواه )

“Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya.” (HR. Abdul Razaqdari Abu Hurairah).

<sup>20</sup> Syamsuddin Abu Abdillah, *Terjemah Fhathul Qarib*, (Surabaya : CM Grafika, 2010), 209.

<sup>21</sup> Sayyid Sabiq, 9.

c. Landasan Ijma'nya ialah:

Umat islam pada masa sahabat telah ber ijma' bahwa ijarah diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. .<sup>22</sup>

### 3. Rukun Ijarah

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *Ijarah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*.

Adapun menurut jumbuhur ulama, rukun ijarah ada 4, yaitu:

- a. Aqid (orang yang akad).
- b. Shigat akad.
- c. Ujah (upah).
- d. Manfaat.

### 4. Syarat Sah Ijarah

Ada 5 syarat sah dari ijarah, diantaranya:

- a. Kerelaan dari dua pihak yang melakukan akad ijarah tersebut,
- b. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan,
- c. Kegunaannya dari barang tersebut,
- d. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara',
- e. Objek transaksi akad itu (barangnya) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, dan realita.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Hendi Suhendi, M.Si. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 116

<sup>23</sup> Sayyidsabiq, 12-13

## **5. Pembagian dan Hukum Ijarah**

Ijarah terbagi menjadi dua, yaitu ijarah terhadap benda atau sewa-menyewa, dan ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah.

### **a. Hukum sewa-menyewa**

Dibolehkan ijarah atas barang mubah, seperti: rumah, kamar, dan lain-lain. Tetapi dilarang ijarah terhadap benda-benda yang diharamkan.

### **b. Ketetapan Hukum Akad dalam Ijarah**

Menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad ijarah adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum ijarah sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum ijarah tetap pada keadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa seperti benda yang tampak.

## **6. Cara Memanfaatkan Barang Sewaan**

### **a. Sewa Rumah**

Jika seseorang menyewa rumah dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain.

### **b. Sewa Tanah**

Sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang akan didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan ijarah dipandang rusak.

c. Sewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu diantara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkut.

d. Perbaikan Barang Sewaan

Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan upah sebab dianggap sukarela.

Adapun hal-hal kecil seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.

- a. Menyeahkan kunci jika yang disewa rumah
- b. Jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpannya kembali di tempat asalnya

## 7. Hukum Upah-Mengupah

Upah-mengupah atau *ijarah 'ala al-a'mal*, yakni jual-beli jasa. Biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahitkan pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. Ijarah 'ala al a'mal, terbagi dua, yaitu:

a. Ijarah Khusus

Yaitu ijarah yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.

b. Ijarah Musytarik

Yaitu ijarah dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja-sama. Hukumnya dibolehkan bekerja-sama dengan orang lain.<sup>24</sup>

## 8. Hak Menerima Upah

a. Selesai bekerja

Seperti dalam hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Rasulullah SAW, bersabda:

عَرَفُوهُجِفَانَقَبْلَاجِرْهُالْأَجِيرَأَعْطُوا(عمرابييعنماجهابنرواه)

*“Berikanlah olehmu upah orang bayaran sebelum keringatnya kering.”*<sup>25</sup>

b. Mengalirnya manfaat, jika ijarah untuk barang

Karena apabila dalam suatu barang itu telah terjadi kerusakan maka akad ijarah itupun batal.

c. Memungkinkan mengalirnya manfaat jika masanya berlasung.

d. Mempercepat dalam bentuk akad ijarah (bayaran).

## 9. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Ijarah adalah jenis akad lazim, yang salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak fasakh, karena ia merupakan akad pertukaran, kecuali didapati hal yang mewajibkan fasakh. Seperti di bawah ini:

a. Terjadi aib terhadap barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.

b. Rusakny abarang yang disewakan.

<sup>24</sup> Prof. DR. H. Rachmat Syafe’I, M.A., Op.Cit.,hlm. 131-134

<sup>25</sup> Dimyauddin Djuaini, *Pengantar Fiqh MUAMALAH*,( Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 156

- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> SayyidSabiq, Op.Cit.,hlm. 21