

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Konsep Akad Dalam Ekonomi Syariah

Ekonomi merupakan kegiatan untuk memenuhi kebutuhan. Ekonomi memiliki suatu sistem yakni sistem ekonomi. Sistem ekonomi adalah suatu sistem yang mengatur serta menjalin hubungan ekonomi antar manusia dengan seperangkat kelembagaan dalam suatu tatanan kehidupan. Sebuah sistem ekonomi terdiri atas unsur-unsur manusia dengan subjek, barang-barang ekonomi sebagai objek, serta alat kelembagaan yang mengatur dan menjalinnya dalam kegiatan ekonomi.¹

Ekonomi Islam adalah sebuah usaha sistematis untuk memahami masalah-masalah ekonomi, dan tingkah laku manusia secara relasional dalam perspektif Islam.² Sedangkan menurut Muhammad Abdul Manan adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam.³ Pengertian Ekonomi Syariah atau Pengertian Ekonomi Islam yaitu usaha atau kegiatan yang dilakukan oleh orang per orang atau kelompok orang atau badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan yang bersifat komersial dan tidak komersial menurut prinsip syariah. Adapun prinsip-prinsip ekonomi syariah yakni:

¹ Tulus Tambunan, *Perekonomian Indonesia Beberapa Masalah Penting*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hal. 29

² Mustafa Edwin Nasution, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 17

³ Muhammad Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bakhti Prima Yas, 1997), hal. 19.

1. Jujur dalam takaran dan timbangan, Allah berfirman:

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ ﴿١﴾ الَّذِينَ إِذَا أَكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ ﴿٢﴾

“Kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang, (yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi.”⁴

2. Menjual barang yang halal
3. Menjual barang yang baik mutunya
4. Jangan menyembunyikan cacat barang.
5. Jangan bersumpah
6. Longgar dan murah hati
7. Jangan menyaingi lawan
8. Mencatat utang piutang
9. Larangan melakukan riba
10. Anjuran berzakat⁵

Dalam ekonomi syariah pastilah ada sebuah transaksi. Transaksi adalah kesepakatan untuk mendapatkan sesuatu baik barang maupun jasa. Transaksi ekonomi syariah harus ada akad yang jelas. Akad berasal dari lafal Arab *al-‘aqd* yang berarti perikatan, perjanjian atau permufakatan (*al-ittifaq*). Jadi akad adalah suatu perikatan, perjanjian yang ditandai dengan adanya pernyataan melakukan ikatan (*ijab*) dan pernyataan menerima ikatan (*qabul*) sesuai dengan syariat Islam yang mempengaruhi objek yang diikat oleh

⁴ Q.S. Al Mutaffifin : 1-2

⁵ Khaerul Umam, *Pasar Modal Syariah & Praktik Pasar Modal Syariah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2013), hal.19-21

perikatan. Suatu akad akan sah secara syariah apabila memenuhi rukun akad itu sendiri. Jumhur Ulama Fiqih menyatakan bahwa rukun akad terdiri atas :

- a. pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighat al-'aqd*)
- b. pihak yang berakad (*al-muta'qidain*)
- c. objek akad (*al-ma'qud'alaih*)

Apabila salah satu dari rukun tersebut ditinggalkan, maka akad akan menjadi tidak sah secara syariat islam. Konsep Akad dalam transaksi syariah:

1. Hubungan Usaha menurut Syariah

Kegiatan usaha pada hakikatnya adalah kumpulan transaksi ekonomi yang mengikuti tatanan tertentu. Dalam Islam, Transaksi utama dalam kegiatan usaha adalah transaksi real yang menyangkut obyek tertentu, baik obyek berupa barang maupun jasa. Menurut Ibnu Khaldun, tingkatan kegiatan usaha manusia dimulai dari kegiatan usahayang berkaitan dengan hasil sumber daya alam, mislanya pertanian, perikanan, pertambangan. Tingkatan berikutnya adalah kegiatan yang berkaitan dengan hasil rekayasa manusia atas hasil sumber daya alam. Dilanjutkan dengan kegiatan perdagangan yang secara alami timbul akibat perbedaan penawaran dan permintaan dari hasil sumber daya alam maupun hasil rekayasa manusia pada suatu tempat. Akhirnya, dalah kegiatan usaha jasa yang timbul karena manusia menginginkan sesuatu yang tidak bisa atau tidak mau dilakukannya, yang oleh Ibnu Khaldun disebut sebagai kemewahan.

Manusia mempunyai keterbatasan dalam berusaha. Oleh karena itu, sesuai dengan fitahnya, manusia harus berusaha mengadakan kerjasama diantara mereka. Kerjasama dalam usaha yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah pada dasarnya dapat dikelompokkan kedalam:

a) Kerjasama dalam kegiatan usaha

Dalam hal ini salah satu pihak dapat menjadi pemberi pembiayaan dan atas manfaat yang timbul dari pembiayaan tersebut dilakukan bagi hasil. Kerjasama ini dapat berupa pembiayaan usaha 100% melalui ikatan atau *aqad mudharabah* ataupun pembiayaan usaha bersama melalui *aqad musyarakah*.

b) Kerjasama dalam perdagangan

Yaitu untuk meningkatkan perdagangan dapat diberikan fasilitas-fasilitas tertentu dalam pembayaran ataupun penyerahan obyek. Karena pihak yang mendapat fasilitas akan memperoleh manfaat, pihak pemberi fasilitas berhak untuk mendapat bagi hasil (keuntungan) yang dapat berbentuk harga yang berbeda dengan harga tunai.

c) Kerjasama dalam penyewaan aset dan obyek transaksi adalah manfaat dari penggunaan aset⁶

2. Prinsip Akad Ekonomi Syariah

Kegiatan hubungan manusia dengan manusia (*muamalah*) dalam bidang ekonomi menurut syariah harus memenuhi rukun dan syarat tertentu. Rukun transaksi ekonomi syariah adalah:

⁶ Khaerul Umam, *Pasar Modal Syariah*, hal.23-24

- a) Adanya pihak-pihak yang melakukan transaksi, misalnya penjual dan pembeli, penyewa dan pemberi sewa, pemberi jasa dan penerima jasa
- b) Adanya barang (*maal*) atau jasa (*amal*) yang menjadi obyek transaksi
- c) Adanya kesepakatan bersama dalam bentuk kesepakatan menyerahkan (*ijab*) bersama dengan kesepakatan menerima (*kabul*).

Disamping itu, harus pula dipenuhi syarat atau segala sesuatu yang keberadaanya menjadi pelengkap dari rukun yang bersangkutan. Contohnya, syarat pihak yang melakukan transaksi adalah cakap hukum, syarat obyek transaksi adalah spesifik atau tertentu, jelas sifat-sifatnya , jelas ukurannya, bermanfaat, dan jelas nilainya.

Obyek transaksi menurut ekonomi syariah dapat meliputi barang atau jasa, bahkan jasa dapat juga termasuk jasa dari pemanfaatan binatang. Pada prinsipnya, obyek transaksi dapat dibedakan dalam:⁷

- 1) Obyek yang sudah pasti (*'ayn*) yaitu obyek yang jelas keberadaanya atau dapat segera diperoleh manfaatnya. Lazimnya disebut *real asset* dan berbentuk barang dan jasa
- 2) Obyek yang masih merupakan kewajiban (*dayn*) yaitu obyek yang timbul akibat suatu transaksi yang tidak tunai. Lazimnya disebut *financial asset* dan dapat berupa uang atau surat berharga.

⁷ *Ibid*, hal. 25

3. Macam-Macam Akad Transaksi

Menurut ulama' fiqh, akad dapat dibagi dari beberapa segi. Namun dalam hal hal ini kami membagi akad dilihat dari segi keabsahannya menurut syara'. Sehingga akad dibedakan menjadi dua, yaitu akad shahih dan akad yang tidak shahih.

1) Akad Shahih

Akad shahih merupakan akad yang telah memenuhi syarat dan rukun. Ulama' Madhab Hanafi dan Madhab Maliki membagi akad shahih ini dalam dua macam ;⁸

- a) Akad yang nafiz, yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syarat dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- b) Akad Mauquf, merupakan akad yang dilakukan seseorang yang mampu bertindak atas kehendak hukum, tetapi dia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan. Seperti akadnya anak yang masih mumayyiz tapi belum baligh sehingga dia harus mendapat izin dari wali anak itu. Menurut Madhab Syafi'i dan Hanbali, jual beli yang mauquf itu tidak sah.

2) Akad yang tidak Shahih

Akad yang tidak shahih merupakan akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syaratnya. Sehingga akibat hukum tidak berlaku bagi

⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 110

kedua belah pihak yang melakukan akad itu. Madhab Hanafi membagi akad yang tidak shahih ini ke dalam dua macam.⁹

- a) Akad batil, apabila akad itu tidak memenuhi salah satu rukun dan larangan langsung dari syara'. Seperti jual beli yang dilakukan anak kecil.
- b) Akad fasid, akad ini pada dasarnya dibenarkan tetapi sifat yang diakadkan tidak jelas seperti menjula mobil tidak disebutkan merknya, tahunnya, dan sebagainya.

Di atas merupakan macam-macam akad transaksi secara umum. Adapun akad yang biasa dipakai dalam sistem ekonomi syari'ah atau lebih khusus lagi dalam perbankan syari'ah, akan dibahas pada sub bab akad

4. Hal-Hal yang Membatalkan Akad Transaksi

Ulama' fiqh menyatakan bahwa suatu akad itu dapat menjadi batal atau bisa dikatakan berakhir manakala terjadi hal-hal sebagai berikut :

- 1) Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- 2) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mengikat.
- 3) Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad dapat berakhir bila:
 - Akad itu fasid
 - Berlaku khiyar syarat dan khiyar aib
 - Akad itu tidak dilaksanakan oleh satu pihak yang berakad.
 - Telah tercapai tujuan akad itu secara sempurna.

⁹ *Ibid*, hal. 111

4) Wafat salah satu pihak yang berakad

Namun, menurut M. Ali Hasan dalam buku yang berjudul “Berbagai Macam Transaksi dalam Islam”, akad itu bisa diteruskan oleh ahli warisnya bila pewaris itu meninggal.¹⁰

5. Macam-Macam Akad Dalam Ekonomi Syariah

1) Akad *bai'* (akad jual beli)

Bai' adalah transaksi pertukaran antara 'ayn dengan dayn. Dalam transaksi ini penjual telah memasukkan unsur laba ke harga jualnya dan secara syariat tidak harus memberitahukan tentang besarnya laba

- 1) penjual (*bai'*) & pembeli (*musytari'*)
- 2) barang/objek (*mabi'*)
- 3) harga (*tsaman*)
- 4) ijab qabul (*sighat*)

2) Akad *Mudharabah*

Mudharabah adalah kesepakatan atau persetujuan antara pemilik modal dengan para pekerjanya untuk mengelola uang dari pemilik kedalam suatu usaha tertentu, dengan kesepakatan bahwa keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, sedangkan risikonya akan ditanggung oleh pemilik modal.

3) Akad *Musyarakah*

Musyarakah dalam literatur fiqh sering disebut dengan *syirkah*. *Syirkah* secara bahasa berarti *ikhtilaht* atau *khalath* (campuran).

¹⁰ *Ibid*, hal. 112

Adapun secara istilah, menurut Wahbah Az Zuhaily, berarti seseorang mencampur hartanya dengan yang lain dan keduanya tidak bercerai satu sama lain. Selain itu *syirkah* adalah prinsip antara dua orang yang berserikat pada modal dan keuntungan.¹¹

4) Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* merupakan akad pemberian hak untuk memanfaatkan objek melalui penguasaan sementara atau peminjaman objek dengan manfaat tertentu dengan membayar imbalan kepada pemilik objek. *Ijarah* mirip dengan *leasing*, tetapi tidak sepenuhnya sama dengan *leasing*. Hal ini karena *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat, tetapi tidak terjadi perpindahan kepemilikan. *Ijarah* dibagi menjadi dua *ijarah ayn* dan *ijarah dzimah*

B. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut etimologi, *ijarah* adalah *بيع المنفعة* (menjual manfaat).¹² *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Demikian pula artinya menurut terminologi syara'.

Ijarah secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat

¹¹ Yadi Janwani, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Syariah*, (Bandung : Pustaka Mulia, 2000), hal. 19

¹² Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hal.121

atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-'ain* atau sewa menyewa ; seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarah al-zimmah* atau upah mengubah menjahit pakaian. Keduanya disebut *Ijarah* dalam literatur arab.¹³

Ijarah secara bahasa berarti upah dan sewa, jasa atau imbalan. Ia sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjual belikan manfaat suatu harta benda. Menurut Fuqaha Hanafiyah, *ijarah*: akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut Syafi'iyah, *ijarah*: transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut Fuqaha Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah*: pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.¹⁴

Ada pula yang menterjemahkan, *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menterjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jadi *ijarah* dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu *ijarah* atas jasa dan barang. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan

¹³ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Bogor : Prenada Media, 2003), hal. 215-216

¹⁴ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh*, hal.181-182

lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya. Namun sebagian ulama memperbolehkan mengambil upah mengajar Al-Qur'an dan ilmu pengetahuan yang bersangkutan dengan agama, sekedar untuk memenuhi keperluan hidup, karena mengajar itu telah memakai waktu yang seharusnya dapat mereka gunakan untuk pekerjaan mereka yang lain.

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).¹⁵

2. Landasan Hukum *Ijarah*

Hampir semua ulama fiqh sepakat bahwa *ijarah* disyari'atkan dalam Islam. Namun ada sebagian yang tidak menyepakati dengan alasan bahwa *ijarah* adalah jual beli barang yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual beli.

Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijarah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat).

Dan mengenai hal ini dapat dikatakan bahwa meski tidak terdapat

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13 terj. Kamaluddin A.marzuki*, (Bandung : PT. AL – Ma'arif, 1987), hal. 9

manfaat pada saat terjadinya akad, tetapi pada dasarnya akan dapat dipenuhi. Sedang dari manfaat-manfaat tersebut, hukum syara' hanya memperhatikan apa yang ada pada dasarnya yang akan dapat dipenuhi, atau adanya keseimbangan antara dapat dipenuhi dan tidak dapat dipenuhi.

Landasan *ijarah* menurut Al Quran dan As Sunnah adalah sebagai berikut:

1) Al-Qur'an

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

“Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya.”¹⁶

2) As-Sunnah

أَخْبَرَنَا مَا لِكَ عَنْ ابْنِ شِهَابٍ عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ أَنَّهُ سَأَلَهُ
عَنْ اسْتِكْرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ : لَا بَأْسَ بِهِ

“Malik mengabarkan kepada kami dari Ibnu Syihab, dari Sa'id bin Al Musayyab: bahwa ia pernah ditanya mengenai menyewakan lahan dengan emas dan perak (mata uang), maka ia menjawab, ”tidak ada larangan”

3) Landasan Ijma'nya ialah:

Umat islam pada masa sahabat telah ber *ijma'* bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.¹⁷

¹⁶ Q.S. Ath-Thalaq: 6

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 116

3. Sifat *Ijarah*

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat *ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijarah* itu mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.¹⁸

Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

Ijarah terbagi menjadi dua:

- 1) *Ijarah* yang bersifat manfaat (*Ijarah 'ala al-manafi'*), umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa, jadi penyewaan barang-barang tersebut tergantung pada kemanfaatannya.
- 2) *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, jasa (*Ijarah 'ala al-'amaal ijarah*) ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu

¹⁸ *Ibid*, hal. 117-118

pekerjaan. Menurut para ulama *ijarah* ini hukumnya boleh apabila pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu dan lain-lain. *Ijarah* ini ada yang bersifat pribadi seperti menggaji pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, tukang jahit dan lain-lain. Kedua bentuk *ijarah* ini menurut para ulama fiqh hukumnya boleh.

Dalam hal ini *ijarah* yang bersifat pekerjaan atau upah-mengupah dibagi menjadi 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* yang dilakukan bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya, dibolehkan bekerjasama dengan orang lain.¹⁹

4. 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 Jumhur Ulama, rukun *Ijarah* ada empat yaitu:²⁰

¹⁹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh*, hal. 133-134

²⁰ *Ibid.*, hal.125

1) 'Aqid (orang yang akad)

Menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (sudah bisa membedakan antara haq dan bathil / minimal 7 tahun), tidak disyaratkan harus baligh. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *ijarah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian akad *mumayyiz* adalah sah tetapi harus ada keridhaan walinya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan *aqid* harus *mukallaf* yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dikategorikan ahli akad.

Syarat yang lain adalah cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta) dan adanya keridhaan dari kedua belah pihak (*aqid*) karena *ijarah* dikategorikan jual beli sebab mengandung unsur pertukaran harta. Allah Swt berfirman,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“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”

Bagi aqid juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

2) *Shighat Akad*

Shighat ijab kabul antara mu'jir dan musta'jir. Ijab kabul sewa menyewa atau upah mengupah. Ijab kabul sewa menyewa misalnya mu'jir berkata, "Aku sewakan motor ini kepadamu 1 dirham per hari" maka musta'jir menjawab, "Aku terima sewa motor tersebut dengan harga 1 dirham per hari". Ijab kabul upah mengupah misalnya mu'jir berkata, "Kuserahkan kebun ini untuk dicangkuli dengan upah 1 dirham per hari" kemudian musta'jir menjawab, "Aku akan lakukan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan".

Akad sewa menyewa dinyatakan sah dengan ijab qabul. Akad menurut bahasa adalah ikatan dan persetujuan. Sedangkan pengertian akad menurut istilah adalah merupakan ungkapan kata-kata antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan kesepakatan antara pihak yang menyewakan tanah pertaniannya dengan pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa yang berlangsung antar hamba Allah adalah persoalan yang berdasarkan pada kerelaan jiwa yang tidak dan berdasarkan maka pemilik dan memerlukan, seperti ucapan pemilik tanah: Aku sewakan, aku berikan, aku milikkan, atau ini menjadi milikmu dan

ucapan penyewa: Aku sewa, aku ambil, aku terima, aku rela, atau ambillah apa harganya dan sebagainya.

Unsur terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam As-Syafi'i dan Hambali menambahkan suatu syarat lagi, yaitu dewasa (baligh).

3) *Ujrah* (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah :

- a) Berupa harta tetap yang diketahui oleh kedua belah pihak
- b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*, seperti upah menyewa rumah dengan menempati rumah tersebut

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah Saw melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan dinar dan dirham.” (HR. Ahmad dan Abu Dawud).

4) Manfaat

a) Syarat barang dalam sewa menyewa :

1. Barang harus dimiliki oleh aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad

Dengan demikian *ijarah al-fudhul* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.

2. Adanya penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah dengan berkata, “Saya sewakan salah satu dari rumah ini” karena tidak jelas.

3. Adanya penjelasan waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Syafi’iyah mensyaratkan sebab bila tak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidak tahuan waktu yang wajib dipenuhi.

Menurut ulama Syafi’iyah, seseorang tidak boleh berkata, “Saya menyewakan rumah ini setiap bulan 1 dinar” sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang benar adalah dengan berkata, “Saya sewa selama sebulan”.

Sedangkan menurut jumhur ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu yang paling penting adalah adanya keridhaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

4. Barang sewaan harus dapat memenuhi secara syara'

Tidak boleh seperti menyewa pelacur untuk sekian waktu.

5. Kemanfaatan dibolehkan secara syara'

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan secara syara', seperti menyewakan rumah untuk tempat tinggal, menyewa motor untuk bekerja dan lain-lain.

Para ulama sepakat melarang *ijarah*, baik benda maupun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa. Dalam kaidah fiqih dinyatakan "menyewa untuk suatu kemaksiatan tidak boleh".

6. Manfaat barang sesuai dengan keadaan yang umum

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *ijarah*.

7. Barang sewaan terhindar dari cacat

Jika terdapat cacat pada barang sewaan, penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

b. Syarat manfaat dalam upah mengupah :**1) Penjelasan jenis pekerjaan**

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

2) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

3) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

Contohnya adalah menyewa orang untuk shalat, puasa dan lain-lain. Juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab hal itu merupakan kewajiban istri.

4) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya. Juga tidak mengambil manfaat dari sisa hasil pekerjaannya, seperti menggiling gandum dan mengambil bubuk atau tepungnya untuk dirinya. Hal itu didasarkan hadits yang diriwayatkan Daruquthni bahwa Rasulullah Saw melarang untuk mengambil bekas gilingan gandum. Ulama Syafi'iyah menyepakatinya.

Ulama Hanabilah dan Malikiyah membolehkannya jika ukurannya jelas sebab hadits di atas dipandang tidak shahih.²¹

5. Syarat-Syarat *Ijarah*

- a. Al-Muta'qidain (kedua orang yang berakad).²²
 - 1) Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah: baligh dan berakal.
 - 2) Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah: tidak harus mencapai baligh, anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijarah* dan dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaan untuk melakukan akad *ijarah*.
- c. Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
- d. Obyek *ijarah* boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat.
- e. Obyek *ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.
- f. Yang disewakan adalah bukan suatu kewajiban bagi penyewa.
- g. Obyek *ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan, seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan.
- h. Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta.

²¹ Sayid sabiq, *Fiqh Sunnah 13*, hal 49-51

²² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya media Pratama, 2000), hal. 231

- i. Ulama Hanafiyah mengatakan sewa/upah itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa

6. Obyek *Ijarah* dan Persyaratannya

Dalam beberapa definisi yang disampaikan dimuka dapat digaris bawahi bahwasannya *ijarah* sesungguhnya merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi obyek transaksi. Dari segi ini, *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim diebut persewaan. Kedua *Ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang lazim disebut perburuhan.

Tidak semua harta benda boleh diakadkan *ijarah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:

- 1) Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, pemilik harus memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- 2) Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *Ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- 3) Obyek *Ijarah* dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum syara'
- 4) Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda

- 5) Harta benda yang menjadi obyek *Ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya.

7. 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.

1) 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 menjadi masa sewa seperti benda yang tampak.

2) 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 detail 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

3) 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.

4) Kewajiban Penyewa Setelah Habis Masa Sewa

a) Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah

b) Jika yang disewa kendaraan/mobil, ia harus menyimpannya kembali di tempat asalnya

b. 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:

1) *Ijarah Khusus*

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

2) *Ijarah Musytarik*

Yaitu *ijarah* dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja-sama. Hukumnya dibolehkan bekerja-sama dengan orang lain.²³

8. Hak Menerima Upah

- a. Selesai bekerja
- b. Mengalirnya manfaat, jika *ijarah* untuk barang
 Karena apabila dalam suatu barang itu telah terjadi kerusakan maka akad *ijarah* itu pun 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. Rusaknya barang yang disewakan.

²³ Rachmat, Syafe'i *Fiqih*, hal. 131-134

- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah *fasakh*.²⁴
- d. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur alaih) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan
- e. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak, seperti musta'jir menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu

²⁴ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, hal. 21