



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

### BAB III

#### KAJIAN KEPUSTAKAAN

##### A. Pengertian Akad Ijarah

Di Bank BRI Syariah terdapat produk penyaluran dana salah satunya yaitu gadai emas dapat dipahami, bahwasanya gadai emas syariah merupakan penggadaian atau penyerahan hak penguasa secara fisik atas harta/barang berharga (berupa emas) dari nasabah (*ar rahn*) kepada bank (*al-murtahin*) untuk dikelola dengan prinsip *ar-rahnu* yaitu sebagai jaminan (*al-marhun*) atas peminjam/utang (*al-marhumbih*) yang diberikan nasabah/peminjaman tersebut, dengan menggunakan akad *ijarah* didalam gadai emas tersebut

Secara etimologis *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa indonesianya adalah ganti dan upah. Menurut Rahmat Syafi'I dalam fiqih Muamalah *ijarah* adalah *بيع المنفعة* (menjual manfaat).<sup>25</sup> Menurut Zainuddin Bin Abdul Azis Al-Malibari Al-Fannani mengatakan bahwa *ijarah* menurut bahasa merupakan isim (nama) bagi sewaan.<sup>26</sup>

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak kurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan,

<sup>25</sup> Rahmat Syafi'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia. 2004) h. 121

<sup>26</sup> Zainuddin, *Fathul Mu'in*, alih bahasa oleh, Moch Anwar dkk (Bandung; Penerbit Sinar Baru Algensindo, 2014), cet. Ke-7 jilid 2, h 933

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.

Dalam syariat Islam, *ijarah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.<sup>27</sup>

Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama:

- a. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.
- b. Ulama Mazhab Syafi'i mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.
- c. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Menurut Amir Syarifuddin *Ijarah* secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* (sewa menyewa); seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarat al- zimmah* (upah mengupah) seperti upah menjahit pakaian.

Menurut Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan dan Sapiudin Shidiq menjelaskan bahwa *Al-ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam

<sup>27</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), jilid 4, h 203.

Islam.<sup>28</sup>

Menurut H. Moh. Anwar menerangkan bahwa: *Ijarah* ialah perakadan (perikatan) pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai ‘*iwaḍ*’ (penggantian/balas jasa) dengan berupa uang atau barang yang ditentukan. Jadi *ijarah* itu membutuhkan adanya orang yang member jasa dan yang memberi upah.

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>29</sup>

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu’ajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta’jir*, benda yang diistilahkan *ma’jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajran* atau *ujrah*. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual* (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa atau upah-mengupah berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu’ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma’jur*) kepada penyewa (*musta’jir*). Dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).<sup>30</sup>

Senada dengan pengertian di atas, Rahmat Syafe’i mendefinisikan *ijarah* secara etimologi sebagai menjual manfaat sedangkan jumhur ulama fiqih

<sup>28</sup> Abdul rahman ghazali, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta; Kencana Prenada Media Group, 2012) h. 277

<sup>29</sup> Hendi Suhendi, *ibid.*, h. 115

<sup>30</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 144.

#### Hak Cipta Ditindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Selain itu juga ada yang menerjemahkan bahwa *ijarah* sebagai jual-beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, dan ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jadi dalam hal ini, *ijarah* dibagi menjadi dua bagian, yaitu *ijarah* atas jasa dan *ijarah* atas benda.<sup>31</sup>

Jadi, dari beberapa pengertian diatas dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya atau didefinisikan pula sebagai menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan.

## B. Landasan Hukum Ijarah

*Al-ijarah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat al-Qur'an, hadis- hadis Nabi dan ketetapan Ijma Ulama.

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *al-ijarah* dalam al-Quran terdapat dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah antara lain:

1. Surat al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

<sup>31</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung; CV Pustaka Setia 2001), h. 121-122

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Terjemahan: “Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, "wahai ayahku! jadikanlah ia sebagai pekerja (pada kita), Sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”<sup>32</sup>

2. Surat at-Thalaq ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ  
 أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ  
 أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Terjemahan: “tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah dithalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”<sup>33</sup>

Adapun dasar hukum *ijarah* berdasarkan *ijma'* ialah semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama pun membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak

<sup>32</sup> Kementerian Agama RI, *Ibid.*, h. 388

<sup>33</sup> Kementerian Agama RI, *Ibid.*, hal 559

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dianggap.<sup>34</sup> Umat Islam pada masa sahabat telah *berijma'* bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>35</sup>

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkannya *ijarah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja; dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan dan memperoleh manfaat.

### C. Rukun dan Syarat Ijarah

*Ijarah* merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi obyek manfaat transaksi. Dari segi ini, *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Misalnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, dan lain sebagainya. Kedua, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM (Sumber Daya Manusia) yang lazim disebut perburuhan.<sup>36</sup>

Oleh karena itu, transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya sebagai transaksi umum akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut:

#### 1. Rukun Ijarah

Rukun dari *ijarah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah

<sup>34</sup> Hendi suhendi, *op. cit.*, hal 117

<sup>35</sup> Rachmat syafei, *ibid.*, hal 124

<sup>36</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta; PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 183.

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berjalan secara suka sama suka. Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *ijarah* itu adalah:

- a. Orang yang menggunakan jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang kemudian memberikan upah atas jasa tenaga atau sewa dari jasa benda yang digunakan, disebut pengguna jasa (*mūjir*)
- b. Orang yang memberikan, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau (*musta'jir*)
- c. Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut (*ma'jur*)
- d. Imbalan atau jasa yang diberikan disebut upah atau sewa (*ujrah*)

Menurut ulama mazhab Hanafi rukun *ijarah* hanya ada satu, yaitu *ijab* dan *qabul*. Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijarah* itu ada empat, sebagai berikut:

- a. *'Aqid* (orang yang akad)

*'Aqid* adalah orang yang melakukan perjanjian/transaksi, yaitu orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*).

- b. *Sigat akad*

*Sigat* akad adalah pernyataan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau transaksi.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal 51

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. *Ujrah* (upah)

*Ujrah* adalah member imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>38</sup>

d. Manfaat.

Di dalam pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun *ijarah* adalah:<sup>39</sup>

- a. Pihak yang menyewa
- b. Pihak yang menyewakan
- c. Benda yang *dijarahkan*; dan
- d. Akad.

Dalam hal akad sebagaimana yang telah tercantum dalam pasal 252 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut bahwasanya shigat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas, namun juga dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat.

2. Syarat *ijarah*

Supaya transaksi *ijarah* itu bisa dianggap sah, maka ada beberapa syarat yang mengiringi beberapa rukun yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi:

a. *Aqid*

Kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan

<sup>38</sup> Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), hal 43.

<sup>39</sup> Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (2008), hal 70

memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Jika salah satu pihak adalah orang gila atau anak kecil, akadnya dianggap tidak sah. Para penganut Mazhab Syafi'i dan Hambali menambah syarat lain, yaitu baligh. Jadi, menurut mereka, akad anak kecil meski sudah *tamyiz*, dinyatakan tidak sah jika belum baligh. Berbeda dengan kedua Mazhab di atas, Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

b. Sighat aqad *mu'jir* dan *musta'jir*

Syarat sah *sigat* akad dapat dilakukan dengan lafad atau ucapan dengan tujuan orang yang melakukan perjanjian atau transaksi dapat dimengerti. Berkaitan dengan hal tersebut umum dilakukan dalam semua akad, karena yang dijadikan pedoman dalam *ijab qabul* adalah sesuatu yang dapat dipahami oleh dua orang yang melakukan akad sehingga tidak menimbulkan keraguan dan pertentangan.<sup>40</sup> Selain itu, ketentuan umum yang ada dan menjadi pedoman hukum apabila perkataan yang dinyatakan adalah sesuai dengan niat dan kehendak dalam hati yang dinamakan *sigat* yang dapat dilakukan dengan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan yang jelas tentang adanya *ijab*

<sup>40</sup> Abdurrahman Al-Jaziri, *Al Fiqih 'ala al Madzhahibil Arba'ah jilid 4 terj. Moh Zuhri Dkk*, (Semarang: Asy-Syifa', 1994), hal 174

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

## Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

*qabul*. *Sigat* dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi.

c. *Ujrah* (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu: *pertama*, berupa harta tetap yang dapat diketahui. *Kedua*, tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>41</sup> Upah (*ujrah*) dapat digolongkan menjadi 2, yaitu:

- a) Upah yang telah disebutkan (*ajr al-musamma*), yaitu upah yang telah disebutkan pada awal transaksi, syaratnya adalah ketika disebutkan harus disertai adanya kerelaan (diterima oleh kedua belah pihak).
- b) Upah yang sepadan (*ajr al-miṭli*) adalah upah yang sepadan dengan kerjanya serta sepadan dengan kondisi pekerjaannya. Maksudnya adalah harta yang dituntut sebagai kompensasi dalam suatu transaksi yang sejenis pada umumnya.<sup>42</sup>

Mengenai syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah* telah diatur dalam pasal 257-260 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yakni: *Pertama*, untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. *Kedua*, akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. *Ketiga*, pihak yang

<sup>41</sup> Rachmat Syafei, *ibid.*, h. 129

<sup>42</sup> Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam: Pendekatan Teoritis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), h. 230

menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

Dengan demikian, jika rukun dan syaratnya terpenuhi, maka perjanjian akad *ijarah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum atas perjanjian yang sah, bahwasanya perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan *i'tikad* baik.

#### D. Macam-Macam Ijarah

Dilihat dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan. *Pertama*, *Ijarah* yang bersifat manfaat misalnya: sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.

Menurut ulama Hanafiyah, ketentuan akad *ijarah* kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum *ijarah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijarah* tetap pada keberadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa seperti benda yang tampak.<sup>43</sup>

*Kedua*, *ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.

<sup>43</sup> Rachmat Syafei, *ibid.*, h. 131-132

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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* yang dilakukan bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya, dibolehkan bekerjasama dengan orang lain<sup>44</sup>

*Ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:<sup>45</sup>

1. *Ijarah 'Ayan*: dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang yang menyewakan mendapatkan imbalan dari penyewa.
2. *Ijarah Amal*: dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk jasa atau skill (kemampuan).

**E. Tanggung jawab Ajir**

a. *Ajir* khusus

*Ajir khusus*, sebagaimana dijelaskan diatas adalah orang yang bekerja sendiri dan menerima upah sendiri, seperti pembantu rumah tangga. Jika ada barang yang rusak, ia tidak bertanggung-jawab untuk menggantinya.

b. *Ajir musytarik*

*Ajir musytarik*, seperti para pekerja di pabrik, para ulama berbeda pendapat dalam menetapkan tanggung-jawab mereka.

<sup>44</sup> Rachmat Syafei, *ibid.*, hal 133-134

<sup>45</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), hal 426

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Ulama Hanafiyah, Jafar, Hasan Ibnu Jiyad, dan Imam Syafi'i.  
Pendapat yang paling shahih adalah mereka tidak bertanggung-jawab atas kerusakan sebab kerusakan itu bukan disebabkan oleh mereka, kecuali bila disebabkan oleh permusuhan.
2. Imam Ahmad dan dua sahabat Imam Abu Hanifah  
Mereka berpendapat bahwa *ajir* bertanggung-jawab atas kerusakan jika kerusakan disebabkan oleh mereka walaupun tidak sengaja, kecuali jika disebabkan oleh hal-hal yang umum terjadi.<sup>46</sup>
3. Menurut ulama Malikiyah  
Pekerja bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan walupun tidak disengaja atau karena kelalaiannya.

Perubahan dari amanah menjadi tanggung-jawab, sesuatu yang ada ditangan *ajir* misalnya kain pada tangan penjahit menurut ulama hanafiyah dianggap sebagai amanah. Akan tetapi, amanah tersebut berubah menjadi tanggung-jawab bila dalam keadaan berikut:

- a. Tidak menjaganya
- b. Dirusak dengan sengaja

Dalam *ajir* musytarak, apabila murid *ajir* ikut membantu, pengajarnya yang bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

- c. Menyalahi pesanan penyewa.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Rachmat Syafei, *ibid.*, hal 134

<sup>47</sup> Rachmat Syafei, *ibid.*, hal 135

## F. Gugurnya Upah Karena Rusaknya Barang Serta Berakhirnya Akad Ijarah

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*) karena termasuk perjanjian timbale balik. Bahkan, jika salah satu pihak (yang menyewa atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.

Kecuali karena habis masanya, perjanjian ijarah dapat dirusakkan (difasakh) bila terdapat cacat pada barang sewa yang berakibat terhalang menggunakannya sebagai dimaksud dalam perjanjian, baik cacat itu terjadi sebelum atau sesudah perjanjian diadakan. Perjanjian menjadi rusak juga bila barang sewa mengalami rusak yang tidak memungkinkan lagi dipergunakan sesuai dengan fungsinya.

Yang menyewakan berhak membatalkan perjanjian, bila ternyata pihak penyewa memperlakukan barang sewa yang tidak semestinya.

Perjanjian sewa menyewa juga dipandang menjadi batal atau terhenti, menurut pendapat ulama-ulama madzhab Hanafi, karena kematian salah satu pihak yang menyewakan atau penyewa. Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad tidak sependapat dengan ulama-ulama madzhab Hanafi itu, mereka

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berpendapat bahwa perjanjian diteruskan oleh ahli warisnya sampai waktu yang telah ditentukan.<sup>48</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan *ijarah fasakh* (batal) sebagai berikut:

1. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *'ain*.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, berakhirnya masa, kecuali jika terdapat *uzur* yang mencegah *fasakh*. Seperti jika masa *ijarah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa; yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya,
5. Penganut mazhab Hanafi berkata: boleh *memfasakh ijarah*, karena adanya *uzur* sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa took untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak *memfasakh ijarah*.

<sup>48</sup> Syafi'I Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru; Suska Press, 2008), hal 143-144

### G. Undang-Undang Perbankan Syariah Tentang Akad Ijarah

Adapun Undang-Undang Perbankan Syariah yang mengatur tentang akad ijarah yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Pada BAB IV Tentang Jenis dan Kegiatan Usaha, Kelayakan Penyaluran Dana dan Larangan Bagi Bank Syariah dan UUS. Bagian ke Satu Tentang Jenis dan Kegiatan Usaha pasal 19 ayat 1 huruf (f) yang berbunyi:

Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah *muntahiya bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;<sup>49</sup>

Adapun penjelasan pasal 19 ayat 1 huruf (f) yaitu:

Yang dimaksud dengan “akad ijarah” adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Yang dimaksud dengan “akad ijarah *muntahiya bittamlik*” adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.<sup>50</sup>

<sup>49</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 19 ayat 1 huruf (f), hal 11

<sup>50</sup> *Ibid.*, hal 45

## H. Fatwa MUI Syariat Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

Adapun bunyi fatwa tentang pembiayaan ijarah adalah sebagai berikut:

Menetapkan:

Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah:

1. Sigaht ijarah, yaitu ijab dan Kabul berupa perkataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Objek akad ijarah adalah:
  - a. Manfaat barang dan sewa; atau
  - b. Manfaat jasa dan upah.

Kedua: Ketentuan Obyek Ijarah:

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenal secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sengketa.

6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*fleksibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga: kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang
  - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
  - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).
  - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian

pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>51</sup>



#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

<sup>51</sup> Fatwa MUI Syariat Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan