

## **BAB I**

### **HAKIKAT IJARAH**

Sewa menyewa merupakan akad yang sering dilakukan setiap orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik lewat dunia bisnis maupun perdagangan. Hal tersebut karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri dan pasti membutuhkan orang lain dalam hidupnya. Sewa menyewa merupakan strategi yang mudah dalam mendapatkan keuntungan dalam bisnis.

Setiap lembaga keuangan mempunyai berbagai jenis program yang mereka andalkan dalam menarik nasabah. Ijarah merupakan salah satu program pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan untuk menarik nasabah dan juga untuk mendapatkan keuntungan untuk lembaga tersebut.

#### **A. Pengertian Ijarah**

Ijarah berasal dari Bahasa Arab yaitu Al Ijarah yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah. Sewa dan upah merupakan dua kata yang sering digunakan dan memiliki arti yang berbeda dalam makna operasionalnya. Sewa biasanya digunakan untuk benda dan upah biasanya digunakan untuk tenaga. Misalkan sewa, apabila kita menginap di sebuah penginapan maka kita harus membayar uang sewa, dan pada upah, apabila kita bekerja maka kita akan mendapatkan upah. Sehingga Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah, sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Berikut ini definisi ijarah menurut ulama:

1. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa ijarah adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.
2. Menurut Hanafiyah bahwa ijarah ialah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan

disengaja dari Suatu zat yang disewa dengan imbalan.<sup>1</sup>

3. Menurut ulama mazhab Syafi“I berpendapat bahwa ijarah adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju tertentu bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
4. Adapun menurut ulama mazhab Maliki dan Hanbali Ijarah adalah pemilikan manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>2</sup>

Dari pengertian-pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa transaksi ijarah merupakan perpindahan manfaat, pada dasarnya praktek ijarah seperti jual beli yang diambil adalah manfaat bukan bendanya.

Dalam konsep ijarah memiliki beberapa istilah yang harus dipahami yaitu:

- Mu'ajir yaitu orang yang menyewakan
- Musta'jir yaitu orang yang diberi sewa
- Ma'jur yaitu sesuatu yang diakan dan diambil manfaatnya atau yang biasa disebut dengan sewaan
- Ujrah yaitu imbalan atas manfaat yang diambil atau yang biasa disebut sewa/ upah<sup>3</sup>

## **B. Aspek Syariah**

Aspek syariah ijarah juga dijelaskan sebagai berikut<sup>4</sup>:

1 Al Qur'an dan Hadits

Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa menyewa atau kontrak. Ulama' fikh

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hal.113.

<sup>2</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta:Rajawali, 2013), hal.255

<sup>3</sup> Ibid...,hal.256.

<sup>4</sup> Muhammad, *Manajemen Keuangan Syariah*, (Yogyakarta, 2016) hal. 309- 312.

membolehkan adanya akad Ijarah hal tersebut sesuai dengan ayat Al-qur'an berikut:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْذِنْهُ لِي ۖ إِنِّي أَخْبِرُ مِنْ أَسْتَأْذِنُكَ جَزْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Terjemah Arti: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Q.S. Al Qashas (28) : 26)

Tafsir dari ayat diatas adalah :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْذِنْهُ ۖ Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita) Untuk menggembalakan kambing untuk kita اسْتَأْذِنُكَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ. (karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya"). Yakni ia layak untuk kamu ajak bekerja karena ia memiliki dua sifat baik, yaitu kuat dan amanah, dua sifat ini jika terdapat pada seseorang maka ia akan menjadi orang yang paling layak untuk melakukan pekerjaan itu, baik itu sebagai buruh, wakil, pegawai, pengawas, atau lainnya. Sifat pertama adalah amanah, sehingga ia tidak berkhianat dalam barang orang lain yang diserahkan kepadanya. Dan kedua adalah kekuatan untuk menjalankan pekerjaan itu, termasuk di dalamnya adalah pengalaman dan semangat dalam bekerja serta kebugaran badannya.

Berdasarkan ayat di atas dapat disimpulkan bahwasanya ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan transaksi yang diperbolehkan dalam Islam selama transaksi tersebut sesuai dengan kaidah Syariah dengan berlandaskan Alquran dan hadis serta melengkapi semua persyaratan untuk melakukan hijrah dengan benar. Ijarah diperbolehkan karena didalamnya terdapat aspek untuk memenuhi

kebutuhan manusia serta adanya saling tolong-menolong antar sesama manusia.<sup>5</sup>

## 2 Musyawarah dan Kesepakatan

Antara bank dengan nasabah harus mengadakan kesepakatan/ perjanjian khusus, yaitu apabila masa sewa menyewa berakhir maka nasabah akan membeli obyek yang disewanya. Hal tersebut sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadits berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ

Terjemah Arti: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu” (Q.S. Al Maidah (5) : 1)

Tafsir ayat diatas adalah

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ<sup>٥</sup> (Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu), yakni akad yang diambil oleh Allah dan dilazimkan-Nya terhadap hamba-hamba-Nya berupa hukum-hukum. Maka para hamba memegang akad itu dengan perkataan: sami'naa waa atha'naa, dan perkataan lainnya. Dan termasuk pula akad yang mereka ikatkan diantara mereka berupa akad-akad muamalat atau penepatan janji dalam hal saling membantu bukan dalam hal dosa dan permusuhan. Dan makna dari ayat ini adalah penuhilah akad Allah terhadap kalian dan akad diantara kalian. أَجَلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةٌ (الأنعام) (Dihalalkan bagimu binatang ternak) Kata (الأنعام) yakni sebutan bagi unta, sapi, dan kambing. إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ (kecuali yang akan dibacakan kepadamu), yakni apa yang disebutkan Allah pengharamannya di ayat selanjutnya seperti bangkai dan lainnya. غَيْرَ مُجْبَى الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ (dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji) Ini adalah pengecualian dalam penghalalan hewan ternak. Yakni dihalalkan hewan ternak kecuali yang kalian buru sedangkan

---

<sup>5</sup> Ibid...,hal.311.

kalian dalam keadaan berihram. Karena haram hukumnya bagi orang yang berihram untuk berburu hewan darat dan memakan hasil buruannya, baik itu bermuhrim untuk haji atau umrah atau keduanya. Dan diharamkan pula berburu hewan buruan yang ada di Kawasan tanah haram Makkah baik itu bagi orang yang berihram atau tidak.<sup>6</sup>

Menurut hadits yang diriwayatkan Al-Baihaqi adalah:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ - رواه البيهقي

Terjemahan Arti: "Sesungguhnya jual beli (harus) atas dasar saling ridha (suka sama suka)." (HR. Al-Baihaqi)

Dalam akad pelaksanaan Ijarah harus ada kesepakatan tanpa ada paksaan antara bank dengan nasabah dengan melakukan sebuah perjanjian tertulis yang jelas. Dijelaskan bahwa kewajiban seorang peminjam adalah mengembalikan apa yang telah dipinjamnya dalam keadaan utuh seperti awal pada saat meminjam. Peminjam diperbolehkan mendapatkan bagi hasil dari hasil barang yang dipinjamkan dalam takaran yang telah disepakati pada saat awal akan terjadi.

### 3 Jaminan

Jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko-resiko yang merugikan bank dan juga nasabah. Selain itu jaminan juga digunakan bank untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas uang yang diterima oleh bank. Hal tersebut sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadits berikut ini:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَأَلْبَسُوا اللَّهَ رِبْهَهُ

Terjemah Arti: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan

---

<sup>6</sup> Ibid...,hal.312.

hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya” (Q.S. Al Baqarah (2) : 283)

Dari Abu Huraira r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Siapaun yang bangkrut (mufis), lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditor itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya itu daripada lainnya” (HR. Bukhari, Muslim, Turmudzi, Nasa’I, dan Ibnu Majah)<sup>7</sup>

Fungsi jaminan berdasarkan ayat diatas adalah bentuk keseriusan antara peminjam dengan yang dipinjami agar di antara keduanya ada saling rasa percaya dan bertanggung jawab dengan tugas masing-masing berdasarkan akad ijarah yang telah disepakati. Selain itu jaminan juga menjadi solusi terakhir apabila di belakang hari terdapat permasalahan dalam penyelesaian akad ijarah Hal ini dapat terjadi apabila adanya pelanggaran Perjanjian antara cara meminjam dan juga yang dipinjami.

#### 4 Dokumentasi

Dokumentasi adalah syarat transaksi/ pengikatan antara nasabah dengan bank yang dipergunakan sebagai bukti. Hal tersebut sesuai dengan ayat Al Qur’an berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيَمْلَأِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمَلَّ هُوَ فَلْيَمْلَأْ وَلِيُهُ بِالْعَدْلِ ۚ

Terjemah Arti: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan

---

<sup>7</sup> Ibid...,hal.312.

janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnyanya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur". (Q.S. Al Baqarah (2) : 282)

Dokumentasi berfungsi sebagai alat bukti yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan karena dokumentasi dapat diterima oleh siapapun karena di dalam dokumentasi ini menampilkan gambar secara jelas pelaksanaan akad ijarah antara nasabah dengan si peminjam. Dokumentasi juga bisa berfungsi sebagai salah satu solusi untuk menyelesaikan permasalahan yang mungkin terjadi pada saat akad ijarah ini berlangsung dokumentasi ini mengikat secara langsung antara nasabah dalam peminjam bahwa di antara keduanya telah terjadi akad ijarah dan adanya kesepakatan untuk mengembalikan sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

#### 5 Saksi

Peraksian merupakan alat bukti bagi hakim untuk memutuskan perkara. Saksi harus orang yang adil dan bijaksana, tidak cacat mata, bisa bicara, bisa mendengar, serta tidak cacat hukum. Hal tersebut sesuai dengan ayat Al Qur'an berikut:

وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْفُوهَا صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشُّهَدَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً حَاضِرَةً يُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Terjemah Arti: "Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi

Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu". (Q.S. Al Baqarah (2) : 282)

Saksi juga merupakan salah satu alat bukti untuk menyelesaikan sengketa yang mungkin terjadi antara nasabah dengan pihak peminjam keberadaan saksi menjadi sangat penting karena saksi ikut terlibat secara langsung dalam akad ijarah serta menyaksikan proses terjadinya akad sampai Dengan penandatanganan akad Ijarah dalam akad ijarah Jika terdapat tanda tangan saksi yang menunjukkan bahwa mereka termasuk orang yang terlibat dalam akad ijarah tersebut

#### 6 Wanprestasi

Wanprestasi diberlakukan bila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak menepati kewajibannya terhadap bank dalam suatu perjanjian. Dalam hukum islam, seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap perjanjian atau amanah yang dipercayakan kepadanya.

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمْتِنِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رُغُونَ

Terjemah Arti: "Dan orang-orang yang memelihara amanat-amanat (yang dipikulnya) dan janjinya". (Q.S. Al Mu'minun (23) : 8)

Maksud dari ayat diatas adalah "Dan orang-orang yang memelihara amanah Allah dan amanah para hamba-Nya. Mereka juga memelihara janji, tidak mengkhianatinya, tetapi sebaliknya memenuhinya secara sempurna".

Dalam hadits yang diriwayatkan oleh Amir bin Syuraidd dari ayahnya



Terjemah Arti: Memperlambat pembayaran hutang yang dilakukan oleh orang kaya merupakan perbuatan zhalim. Jika salah seorang kamu dialihkan kepada orang yang mudah membayar hutang, maka hendaklah beralih (diterima pengalihan tersebut)". (HR. Bukhari dan Muslim)

Wanprestasi atau denda adalah sebuah tindakan dari pihak peminjam atau nasabah bank kepada nasabah yang melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah di sepakati bersama di awal. Wanprestasi ini dapat terjadi karena beberapa hal diantaranya nasabah Terlambat untuk mengembalikan barang yang dipinjam atau barang yang dipinjam telah dihilangkan atau barang yang dipinjam telah mengalami kerusakan. Wanprestasi ini dapat berupa denda atau pengambilan kembali barang yang telah dipinjam dengan tanpa mengembalikan beberapa pengembalian awal oleh si peminjam

#### 7 Rukun Ijarah

Jumhur ulama mengemukakan bahwa Ijarah mempunyai 3 rukun.<sup>8</sup>

Dalam transaksi sewa menyewa (Ijarah) harus memenuhi rukun yang sudah ditetapkan. Rukun dalam transaksi ijarah antara lain:

- a. Pelaku akad, yaitu musta'jir dan mu'ajir
- b. Objek akad yaitu ma'jur dan ujarah
- c. Shighat yaitu ijab dan qabul

Menurut harun tentang rukun ijarah Rukun ijarah adalah *shighat* (ijab kabul), pihak pemberi sewa (muajjir), penyewa (musta'jir), dan objek akad (upah dan manfaat). Rukun-rukun ini diperlukan syarat keabsahannya, yaitu:

---

<sup>8</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Bank Indonesia: 2006), hal. 102.

- 1) Sighat akad *ijarah* harus berupa pernyataan kemauan dan fiat dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara formal atau dalam bentuk lain yang *equivalen*.
- 2) Kedua pihak yang melakukan kontrak harus memiliki kecakapan bertindak hukum, dalam hal ini orang yang berkompeten, berkualifikasi untuk menggunakan uang, memiliki kewenangan untuk berkontrak, serta harus ada kerelaan dan masing-masing pihak.
- 3) Objek *ijarah* adalah manfaat penggunaan *asset* bukan penggunaan *asset* itu sendiri. Manfaat harus bisa dinilai dan pemenuhan manfaat itu diperbolehkan oleh syara'. Kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan dijelaskan sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan ketidaktahuan yang berakibat terjadi sengketa.
- 4) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan akan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Sewa atau upah harus sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan syara' serta diketahui jumlahnya dan ditentukan dalam ukuran atau batas waktu tertentu. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dan jenis yang sama dengan objek kontrak. Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak. Jika objek *ijarah* adalah pekerjaan, maka ketika pekerjaan selesai dikerjakan, upah segera dibayarkan mengingat hadits Nabi riwayat Ibnu Majah di atas dan jika objek *ijarah* itu manfaat barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang disewakan mengalir selama penyewaan berlangsung.<sup>9</sup>

Berdasarkan teori di atas dapat dipahami bahasanya untuk melakukan transaksi *ijarah* harus melengkapi semua rukun yang telah ditetapkan tanpa terkecuali apabila diantara rukun tersebut tidak dipenuhi atau tidak ada maka proses *ijarah* tidak bisa dilaksanakan atau *ijarah* dianggap cacat rukun. Rukun

---

<sup>9</sup> Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Unmu Press, 2017), hal.124.

ijarah tersebut meliputi pelaku akad yaitu peminjam dan juga si peminjam kemudian objek yang dijadikan ijarah serta Ijab dan qabul pelaksanaan ijarah akan lebih baik dalam ijarah apabila disaksikan oleh beberapa saksi yang ikut menandatangani dokumentasi perjanjian ijarah tersebut.

## 8 Akad Ijarah

Akad ijarah, jika terpenuhi syarat-syarat tersebut, maka Ijarah dipandang sah dan berlaku akibat hukumnya yaitu:<sup>10</sup>

- a. Pemberi sewa berkewajiban untuk menyediakan asset (barang sewa) dan memungkinkan bagi penyewa untuk menikmati manfaat asset tersebut. Penyewa harus bertanggungjawab menjaga keutuhan asset yang disewa serta memberi uang sewa/ upah sewa. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, pemeliharaan barang sewa yang sifatnya ringan adalah tanggung jawab yang menyewa.
- b. Akad ijarah adalah akad mengikat, akad ini tidak bisa dibatalkan kecuali cacat atau hilangnya nilai manfaat bagi kedua pihak.
- c. Akad ijarah berakhir, jika tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-Ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya.

Adapun syarat yang bisa menetapkan *ijarah*, antara lain: Akad ijarah harus sah, maka tidak bisa menetapkan *ijarah* dengan akad yang rusak. barang atau benda yang disewakan tidak boleh cacat, jika ada cacat maka penyewa berhak untuk membatalkan. Seperti jika menyewa unta yang sedang hamil, kemudian unta itu menjadi sakit, yang mengurangi manfaat dan penyewaannya, maka akad tidak dianggap tetap dan bagi penyewa berhak membatalkannya. Syarat yang lain, tidak ada '*udzur* yang terjadi pada salah satu pihak yang berakad, jika terjadi '*udzur si/ar'i*, maka akad tidak dianggap tetap. Syarat yang lain, tidak balighnya anak yang menjadi penyewa, jika dia diwakili

---

<sup>10</sup> Nasional, D.S. *Himpunan Fatwa keuangan Syari'ah* (Jakarta, 2014).

dalam melakukan sewa oleh ayahnya, kakeknya, oleh hakim, atau oleh orang yang dipercayakan oleh hakim kemudian anak tersebut telah baligh, akad tidak bisa dianggap masih tetap.

Syarat yang lain, penyewa menerima sesuatu yang disewakan untuknya, jika dia tidak menerima maka *ijarali* tidak dianggap tetap. mi semua merupakan syarat tetapnya akad *ijarali*. Adapun syarat pelaksanaan *ijarah*, antara lain: kepemilikan dan penguasaan, sehingga tidak bisa mengadakan akad *ijarah* oleh cab karena ia tidak punya hak milik dan kuasa, namun akad ini tergantung kepada izin dan pemilik. Jika mengizinkan, maka *ijarah* bisa dilaksanakan. Syarat yang lain, adanya manfaat sewa yang tetap. Jika menyewakan rumah milik orang lain selama beberapa waktu, kemudian penyewa telah menyelesaikan masa sewanya dan keluar dan rumah. Kemudian pemiliknya baru mengetahui dan mengizinkan *ijarah* tersebut, maka tidak menjadi permasalahan karena sewanya pun telah berakhir. Dan *ijarah* masih bisa dilaksanakan jika manfaat sewa masih ada dan memungkinkan untuk digunakan.<sup>11</sup>

Madzhab Maliki mengatakan bahwa bagi kedua belah pihak yang berakad disyaratkan dengan syarat-syarat yang ada pada jual-beli. *Yaitu* terbagi kepada dua: Syarat akad dan syarat sah. Syarat akad mengharuskan pihak yang berakad berakal bisa membedakan benar dan salah, sehingga tidak bisa mengadakan akad bagi anak kecil yang belum bisa membedakan benar dan salah (termasuk pula bagi orang yang tidak bisa memahami perkataan orang lain) sebagaimana pada pembahasan yang telah lalu. Adapun syarat ketetapanannya ialah taklif, bagi anak kecil yang sudah bisa membedakan yang benar dan yang salah bisa mengadakan akad *ijarah* namun tetap saja tidak bisa ditetapkan akadnya kecuali atas izin dan walinya. Jika anak tersebut menyewakan jasanya atau barang yang

---

<sup>11</sup> Harun, *M.H. Fiqh Muamalah* (Surajartam 2016) hal.125-127.

dimilikinya, ketetapanannya tergantung atas izin dan walinya. Demikian juga dengan hamba sahaya, adapun syarat usia dewasa, hanya disyaratkan pada kasus tertentu saja. Jika orang yang menyewakan termasuk orang yang pandir kurang cerdas, yang tidak menutup kemungkinan ia menyewakan jasa dirinya atau barang yang dimilikinya. Maka ijarahnya bisa dilaksanakan tanpa izin dan walinya jika tidak ada kemungkinan ia bakal tertipu, namun jika ada kemungkinan bakal tertipu, akad tidak bisa ditetapkan kecuali atas izin walinya. Namun jika orang pandir tersebut menyewakan barang miliknya, maka *ijarah* tidak bisa ditetapkan kecuali atas izin dan walinya secara mutlak. Disyaratkan untuk upah sewa ditentukan dengan transparan dan diserahkan dengan jelas. Telah dibahas dalam pembahasan yang lalu dalam jual beli, jika berkenan anda bisa melihatnya kembali. Disyaratkan pula untuk upah diserahkan dengan segera dalam beberapa persoalan, karena jika diakhirkan penyerahannya, akad menjadi tidak sah.

Persoalan pertama, upah yang diberikan merupakan sesuatu yang tertentu, sebagaimana jika menyewa seseorang untuk membantu selama setahun, dengan upah mendapatkan seekor unta yang telah ditentukan untuknya, maka penyewa wajib menyerahkan unta tersebut dengan segera karena tidak diperbolehkan untuk mengakhirkan lebih dari tiga han, jika diakhirkan maka akad menjadi rusak, karena di dalamnya terdapat unsur *gharar*, karena unta tersebut ada kemungkinan untuk ditukar. Jika terjadi demikian, maka upahnya diganti dengan yang senilai unta sebelumnya dan kerja dan orang tadi sebanding dengan upah yang diberikan, jika upah itu telah diambil maka ia telah mengambil upah keseluruhan. Namun jika upah itu terlambat akan mengakibatkan kerugian bagi pekerja, jika upahnya ditambah maka yang menjadi rugi

ialah majikannya, oleh karena itu untuk menghilangkan kerugian ini upah mesti didahulukan.<sup>12</sup>

Berdasarkan teori diatas dapat disimpulkan bahwasanya pemberi sewa berkewajiban berikan barang yang akan diberikan kepada si peminjam dengan status pinjaman serta memberikan izin bagi penyewa untuk menikmati manfaat dari benda yang telah disewakan tersebut, serta penyewa juga harus bertanggung jawab untuk menjaga dan mengembalikan sesuai dengan kondisi awalnya kepada si peminjam dan apabila terjadi kerusakan pada saat akad ijarah masih berlangsung maka tanggung jawab untuk memperbaiki dan mengembalikan adalah bagi si peminjam akad ijarah harus dilakukan sebagai pengikat antara peminjam dengan si penyewa sebagai bentuk Syariah akad dalam transaksi ijarah ketentuan dari akad ijarah ini adalah mengembalikan seluruh pinjaman kepada si penyewa oleh peminjam apabila tenggang waktu yang diberikan telah berakhir.

#### 9 Fatwa MUI

Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dan suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Landasan syariah akad ijarah adalah Fatwa DSN MUI No. 09/DSN- MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah, dan Fatwa DSN MUI No. 56. Ketentuan Review Ujrah pada LKS, dan No. 112/DSN-MUI/IX/ 2017 tentang Akad Ijarah.

Pembiayaan berdasarkan akad sewa beli. Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dan suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Landasan syariah Ijarah

---

<sup>12</sup> Arif Munandar, *Fikih Empat Madzab* (Jakarta: Pustaka Kautsar, 2015), hal.167-168.

Munyahiya Bittamlik adalah Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dan dan Fatwa DSN MUI No. 56 Ketentuan Review Ujrah pada LKS.<sup>13</sup>

Pembiayaan *al-Ijarah maushufahfi Dzhimmah*. Adapula *Ijarah maushufahfi Dzhimmah* dalam fatwa DSN MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 merupakan akad ijarah atas manfaat suatu barang (*manfaat 'ayn*) dan/atau jasa (*amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualittas). Penerapannya boleh dilakukan antara lain dijelaskan dalam fatwa DSN MUI No. 102/DSN-MUI/X/2016 tentang *Ijarah maushuf ah fi Dzhimmah* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Inden. Akad *al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah* dalam rangka kepemilikan rumah yang menggunakan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) atau *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* (IMBT) boleh dilakukan dengan mengikuti ketentuan dalam fatwa DSN-MUI.<sup>14</sup>

### C. Jenis-jenis Ijarah

- Ijarah manfaat benda / barang dibagi menjadi tiga macam :
- a. Ijarah benda yang tidak bergerak(uqar), yaitu mencakup benda-benda yang tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakannya seperti sewa rumah untuk ditinggali atau sewa tanah untuk ditanami.
  - b. Ijarah kendaraan (kendaraan tradisional maupun modern seperti unta, kuda dan benda- benda yang memiliki fungsi sama seperti mobil, pesawat, dan kapal.
  - c. Ijarah barang- barang yang bisa dipindah- pindahkan (almanqul) seperti baju, perabot, dan tenda. Sedangkan Ijarah yang berupa

---

<sup>13</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*, hal.128.

<sup>14</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenada Media, 2019), hal.178.

manfaat manusia merupakan ijarah yang objeknya adalah pekerjaan atau jasa seseorang, seperti buruh bangunan tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu, dokter, konsultan dan advokat.<sup>15</sup>

Ijarah jenis ini dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- Ijarah manfaat manusia yang bersifat khusus (*al-khas*), yaitu seseorang yang disewa tenaga atau keahliannya secara khusus oleh penyewa untuk waktu tertentu. Dan dia tidak bisa melakukan pekerjaan lain kecuali pekerjaan atau jasa untuk penyewa tersebut, seperti pembantu rumah tangga hanya mengerjakan pekerjaan untuk tuan rumahnya bukan pada yang lain.
- Ijarah manfaat manusia bersifat umum (*mustarik*), artinya pekerjaan atau jasa seseorang disewa/ diambil manfaatnya oleh banyak penyewa. Misalnya jasa dokter tidak hanya disewa orang tertentu tetapi bias banyak orang dalam waktu tertentu.<sup>16</sup>

Berdasarkan jenis “manfaat” terdapat 2 macam jenis ijarah, yaitu:

1. Ijarah untuk manfaat benda/barang (*al-'ayn*), disebut dengan istilah “penyewaan *benda*” (*istijarul 'ayn*). Misalnya: penyewaan (rental) mobil, penyewaan komputer, penyewaan AC, penyewaan rumah, dll.
2. Ijarah untuk manfaat perbuatan (*al-'umal*). Misalnya: jasa tour guide.<sup>17</sup>

Pembiayaan Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) memiliki kesamaan perlakuan dengan pembiayaan Murabahah. Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan bank syariah masih terfokus pada produk- produk Murabahah prinsip jual-beli. Kesamaan keduanya adalah bahwa pembiayaan tersebut termasuk dalam

---

<sup>15</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*, hal.129.

<sup>16</sup> M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (fiqh muamalah), (Jakarta, 2004) hal.237.

<sup>17</sup> Agung Nugroho, *Jurus Jitu Membangun Bisnis Berkah* (Yogyakarta: Vindra Susanto, 2015), hal.296.



kategori *natural certainty contract*, pada dasarnya adalah kontrak jual beli.

Perbedaan kedua jenis pembiayaan (ijarah/IMBT dengan murabahah) hanyalah objek transaksi yang diperjual belikan. Tersebut. Dalam pembiayaan Murabahah yang menjadi objek transaksi adalah barang misalnya rumah, mobil, dan lainnya. Sedangkan dalam pembiayaan Ijarah objek transaksinya adalah jasa baik manfaat atas tenaga kerja. Dengan pembiayaan murabahah bank syari'ah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Sedangkan dengan ijarah bank syari'ah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

Dalam transaksi keuangan, ijarah dibagi menjadi dua jenis, yaitu Ijarah dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Kedua jenis Ijarah ini asalnya dan transaksi sewa-menyewa yang dikembangkan dalam lembaga keuangan. Namun kedua jenis akad sewa-menyewa ini memiliki perbedaan. Perbedaan kedua jenis ini terutama terletak pada kepemilikan aset tetap yang disewa setelah masa sewa berakhir. Dalam akad Ijarah, aset tetap sebagai objek perjanjian sewa akan dikembalikan kepada pihak yang menyewakan bila masa sewa berakhir. Dengan demikian, objek barang yang disewakan akan kembali menjadi milik pihak yang menyewakan. Dalam akad Ijarah Muntahiya Bittamlik, aset tetap yang menjadi objek sewa-menyewa akan menjadi milik penyewa pada saat masa sewa jatuh tempo.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal.129.