

## BAB II KAJIAN TEORI

### A. Akad

#### 1. Pengertian Akad

Ijarah atau persewaan harus diungkapkan di muka sebagai salah satu komponen kegiatan muamalah. Karena itu kita harus mulai dengan melihat definisi akad itu sendiri. Bahasa Arab, terutama bentuk jamak dari kata kerja *aqd*, *uqud*, yang berarti mengikat, menyatukan, mengunci, menjaga, atau membuat kesepakatan, adalah bahasa akad.<sup>1</sup>

Ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hambaliyah mendefinisikan akad sebagai tindakan yang dilakukan atas kehendak sendiri, seperti membuat wakaf, menceraikan, atau memberikan dispensasi, atau sebagai tindakan yang membutuhkan persetujuan dua orang. untuk membentuk, seperti jual beli, sewa, perwakilan, atau menggadaikan.

Beberapa defisi akad menurut para ahli antara lain yaitu :

##### 1. Muhammd Aziz Hakim

menyatakan bahwa suatu akad terbentuk dari gabungan antara penawaran (*ijab*) yang sah menurut hukum Islam dan penerimaan (*qabul*). *Ijab* melambangkan tawaran pihak pertama, dan *qabul* melambangkan penerimaan pihak pertama atas tawaran tersebut.<sup>2</sup>

##### 2. Ghufron A. Mas'adi

Perjanjian tersebut mengharuskan untuk mengumpulkan kedua ujung tali dan mengikatnya menjadi satu sehingga menyerupai satu tali yang kokoh.<sup>3</sup>

##### 3. Hasbi Ash-Shiddieqy

Menyatakan bahwa akad adalah akad *qabul* dan *ijab* yang didukung oleh *syara'*, yang mewujudkan kepuasan kedua belah pihak.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup>Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami akad-akad syariah*, (Jakarta: Ganesa Press, 2000), 154-155.

<sup>2</sup>Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Dalam Memahami Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Hidayah, 1996), hlm. 192

<sup>3</sup>Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet.1, 2002), 192.

<sup>4</sup>Tengku Muhammad Hisbi Ash-Shiddieqy, *Penganar Fiqih*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1992), 21.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut di atas, jelas bahwa akad adalah suatu perjanjian yang menghubungkan atau mengunci kedua belah pihak, yaitu pihak pertama dan pihak kedua, ke dalam suatu kegiatan transaksi yang dibiayai oleh syara dan melibatkan pihak-pihak atau subjek, tujuan, dan kesepakatan. begitu juga qabul.

## 2. Dasar Hukum Akad

Dasar hukum akad dalam al-Qur'an surah Al-Maidah ayat 2:

....وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ عَاثِمُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ<sup>5</sup>

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.” (Q.S Al-Maidah (5): 2)

## 3. Rukun dan Syarat Akad

### a. Rukun-rukun Akad

Adapun rukun akad adalah sebagai berikut :

- 1) Aqid, orang yang berkad. Dan bisa terdiri dari dua orang atau lebih. Misalnya penyewa dan pemilik sewa atau ahli warisnya.
- 2) Kedua, Ma'qud Alaih (barang yang dijadikan objek)
  - Ma'qud alaih harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut:
    - a) Objek transaksi harus ada ketika akad atau kontrak sedang berlangsung.
    - b) Objek akad harus berupa harta yang diperbolehkan syara' untuk ditransaksikan dan dimiliki penuh oleh pemiliknya.
    - c) Objek transaksi bisa diserahkan terimakan saat terjadinya akad, atau dimungkinkan dikemudian hari.
    - d) Adanya kejelasan tentang obyek transaksi, objek transaksi harus suci, tidak terkena najis dan bukan barang najis.<sup>6</sup>

<sup>5</sup>“Qur'an Kemenag,” accessed May 19, 2023, <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=233&to=233>.

<sup>6</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 30.

- 3) (Shighat Al-Aqd) Ijab dan Qabul. Ijab yang merupakan tawaran dari pihak penyewa dan qabul adalah penerimaan oleh pihak pemilik sewa terhadap penawaran.<sup>7</sup>

#### **b. Syarat-syarat Akad**

Adapun syarat akad secara umum :

- 1) Para pihak dalam akad adalah pelaku atau cakap bertindak atau ahli.
- 2) Yang dijadikan osubjek akad mampu menerima hukum akad.
- 3) Meskipun aqid itu bukan dirinya sendiri, syara' membolehkan akad dilakukan oleh orang yang memiliki kewenangan untuk itu.
- 4) Hindari membuat akad yang dilarang oleh Syara.
- 5) Perjanjian tersebut memberikan manfaat.
- 6) Ijab dipertahankan dan tidak dicabut sebelum qabul.
- 7) Berkumpul selama majlis akad.
- 8) Akad berakhir.<sup>8</sup>

Adapun syarat keabsahan akad, yaitu syarat tambahan yang dapat mengabsahkan akad setelah syarat terbentuknya akad tersebut terpenuhi antaranya yaitu :

- 1) Pernyataan kehendak harus dilaksanakan secara bebas. Maka jika pertanyaan kehendak tersebut dilakukan dengan terpaksa maka akan dianggap batal.
- 2) Penyerahan objek tidak menimbulkan mudarat.
- 3) Bebas dari gharar, yaitu tidak adanya tipuan yang dilakukan oleh para pihak yang berakad.
- 4) Bebas dari riba.<sup>9</sup>

#### **4. Berakhirnya Akad**

Nasrun Haroen dalam kutipan buku Abdul Rahman Ghazaly bahwa para ulama fiqih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila:

- a. Akhir masa berlaku akad, jika memiliki masa tenggang waktu.
- b. Jika akad tidak mengikat, itu dapat dibatalkan oleh para pihak yang membuat akad.
- c. Dalam suatu perjanjian yang berkekuatan hukum tetap, suatu perjanjian dapat dianggap putus apabila:

---

<sup>7</sup>Ahmad Azhar Basyir, *asas-asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 66.

<sup>8</sup>Ahmad Azhar Basyir, *asas-asas Hukum Muamalah*, 81.

<sup>9</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Pres, 1982), 65

1. Jual beli fasad karena ada unsur penipuan, salah satu rukunnya tidak terpenuhi, atau kriterianya tidak terpenuhi.
  2. Berlakunya rukyat, malu, atau khiyar bersyarat.
  3. Tidak ada pihak yang dapat melaksanakan perjanjian.
  4. Maksud akad telah sepenuhnya dan sepenuhnya terpenuhi.
- d. Akad pinjaman *Al-Qardh* Pihak penerima meninggal dunia. Pakar hukum menegaskan bahwa tidak semua akad berakhir seketika ketika salah satu pihak yang mengeksekusinya meninggal dunia. Akad sewa (*ijarah*), *al-rah*n, *al-kafalah*, *al-syirkah*, *al-wakalah*, dan *al-muzar'ah* termasuk yang berakhir ketika salah satu pihak yang melakukan akad meninggal dunia. Jika pemilik modal tidak dapat memperoleh persetujuan, akad juga akan berakhir secara *ba'i al-fadhul* (sejenis jual beli yang keabsahan akadnya bergantung pada persetujuan pihak lain).<sup>10</sup>

## 5. Hikmah Akad

Banyak manfaat mengadakan akad muamalah antar manusia, antara lain:

- a. Ada ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih ketika berinteraksi atau memiliki sesuatu.
- b. Karena sudah diatur secara syar'i, maka tidak bisa seenaknya memutuskan suatu pengaturan dalam kepemilikan sesuatu.
- c. akad bertindak sebagai "payung hukum" untuk mencegah pihak lain menggugat atau mengklaim kepemilikan.<sup>11</sup>

## B. Ketentuan Umum Tentang (Ijarah) Sewa Menyewa

### 1. Pengertian Ijarah

Muamalah merupakan amalan yang biasa dilakukan di lingkungan sekitar yang sering kita lihat. Menyewa merupakan salah satu wujud muamalah yang kasat mata. Kegiatan yang berkaitan dengan perjanjian muamalah telah berkembang signifikan sepanjang sejarah dan hingga saat ini. Akibatnya, kita tidak dapat membayangkan aturan yang sudah diatur Allah Swt di mana hukum Islam tidak mengatur dan memberikan pembenaran untuk sewa karena masalah pasti akan berkembang.

*Ats-tsawabu* disebut juga dengan *al-ajru/upah* dalam konteks pahala, menurut uraian Sayid Sabiq tentang al-ijarah dalam kitab Abdul Rahman Ghazly. Al-ijarah berasal dari kata *al-*

---

<sup>10</sup>Abdul Rahman Ghazaly et al, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), 58.

<sup>11</sup>Abdul Rahman Ghazaly et al, *Fiqh Muamalah*, 59.

*ajru*, yang mengandung arti *al-'iwadh*/pengganti. Akad *Al-Wadi'ah* (titipan) dan Akad *Al-Qarda* (pinjaman).<sup>12</sup> Ulama fikih memiliki pendapat yang berbeda-beda tentang terminologi. *Al-ajarah* adalah istilah Arab untuk sewa dan juga menunjukkan upah, layanan, atau hadiah.<sup>13</sup> *Al-ijarah* adalah jenis perbuatan muamalah yang memuaskan keinginan manusia. Contohnya termasuk menyewa, menandatangani akad, dan menjual jasa.

Mazhab Asy-Syafi'i mendefinisikan *ijarah* sebagai akad yang diketahui manfaatnya, dengan tujuan yang jelas, dapat dialihkan, sah, dan disertai dengan imbalan yang diketahui. Mereka berpendapat bahwa *shigah*, yang disyaratkan dalam akad, merupakan bagian integral dari *ijarah*, menjadikannya sebuah "akad" dalam pengertian *ijab-qabul*. Pandangan mereka terfokus pada keuntungan, khususnya *ma'qud'* alaih, seperti menggunakan tanah sewaan untuk bercocok tanam atau menyewa rumah.<sup>14</sup>

Sayid Sabiq mengemukakan bahwa ide sewa menyewa (*ijarah*) adalah suatu bentuk akad untuk mendapatkan keuntungan melalui penggantian.<sup>15</sup> *Ijarah*, sebaliknya, dijelaskan oleh M. Hasbi Ash Shiddeqy sebagai jual beli manfaat untuk jangka waktu yang telah ditentukan, dimana pemilikan menjual manfaat setara dengan memberikan keuntungan sebagai imbalan..<sup>16</sup>

Dewan Syariah Nasional (DSN) mendefinisikan *ijarah* sebagai akad pemindahan sementara hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dengan imbalan pembayaran sewa atau gaji, tanpa didahului pemindahan kepemilikan barang atau jasa tersebut. Terkait Pembiayaan *Ijarah* (sewa), telah diterbitkan Fatwa No. 9/DSNMUI/IV/2000.<sup>17</sup>

*Mu'ajir* adalah orang yang menyewakan barang/onjek sewa sesuai dengan hukum Islam. Sedangkan penyewa disebut sebagai *musta'jir*. Barang yang disewakan disebut *ma'jur*, dan sewa atau biaya untuk memanfaatkan kelebihan barang itu disebut *ujrah*.<sup>18</sup>

<sup>12</sup>Abdul Rahman Ghazaly et al, *Fiqh Muamalah*, 277.

<sup>13</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 277

<sup>14</sup>Abdurrahman Al-Juzairi, 'Fiqh Empat Madzab', Jlid 4, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2017). 155.

<sup>15</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh al-sunnah*, Jilid III, Kairo Daar al-fath, 1990, 209.

<sup>16</sup>M. Hasbi Ash Shiddeqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, Cet.1, 1997), 423.

<sup>17</sup>Kuat Ismanto, *asuransi Syari'ah Tjantuan Asas-asas Hukum Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), Cet. 1, 289.

<sup>18</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo), Cet. II, 1996, 52.

Jelas dari pengertian ijarah di atas bahwa secara teori tidak ada pembedaan penafsiran ulama terhadap ijarah (sewa). Definisi ini membawa kita pada kesimpulan bahwa ijarah, juga dikenal sebagai leasing, adalah akad untuk mendapatkan keuntungan dari suatu barang yang dipertukarkan. Manfaat suatu barang atau benda yang bukan berupa barang itu adalah tujuan penggunaan sewa atau ijarah itu. Seseorang yang membayar Rp 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk menyewa toko selama setahun. Selama setahun penyewa berhak menggunakan dan menempati ruko tersebut dengan maksud untuk dijual. Namun, ruko tersebut sebenarnya bukan milik penyewa; sebaliknya, mereka hanya menerima keuntungan darinya saat disewakan.

Dalam hal imbalan, ijarah dapat disamakan dengan jual beli, namun berbeda karena dalam setiap kasus objeknya berbeda. Sedangkan kelebihan benda itu adalah benda ijarah. Buah adalah objek, bukan manfaat, jadi menyewa pohon untuk memanen buahnya tidak diperbolehkan. Seekor sapi juga tidak dapat disewa untuk diperah karena susu adalah objek, bukan manfaat.<sup>19</sup>

Demikian juga terdapat banyak pekerjaan yang tidak dapat dilakukan sendiri karena kekurangan orang dan keahlian, seperti membangun struktur di mana kita harus merekrut kuli atau pekerja yang memenuhi syarat untuk posisi tersebut. Hal ini membawa kita pada kesimpulan bahwa selain jual beli, sewa juga berperan penting dalam kehidupan sehari-hari. Fleksibilitas dan luasnya hukum Islam dengan demikian ditunjukkan dengan diperbolehkannya sewa dengan informasi syara' yang jelas, dan menurut standar hukum Islam, setiap orang berhak untuk menyewa.<sup>20</sup>

## 2. Dasar Hukum Ijarah

Para fuqaha pada dasarnya sependapat bahwa ijarah (sewa) adalah akad yang diperbolehkan oleh syara'. Dasar hukum sewa menyewa terdapat dalam Al-quran surah Al-Baqarah Ayat 233 dan surah Al-Qasas Ayat 26 :

a. Qs Al-Baqarah (2):233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِيَ الرِّضَاعَةَ ۖ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ

<sup>19</sup>Ahmad Wari Muslich, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amza, 2010), 317.

<sup>20</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Jakarta: CV. Diponegoro, 1984), 320.

وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا إِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوْا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ<sup>٢١</sup>

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma’ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah (2):233).

b. Qs Al-Qasas (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ لَئِنْ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِي الْأَمِينِ<sup>٢٢</sup>

Artinya: ”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".(Qs. Al-Qasas (28):26).

Sedangkan landasan sunnahnya terdapat pada sebuah hadits yang diriwayatkan dari Abdullah Ibnu Umar r.a. Bahwa Nabi muhammad SAW, Bersabda :

<sup>21</sup>“Qur’an Kemenag,”

<sup>22</sup>“Qur’an Kemenag,”

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ ، قَالَ : حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ ، قَالَ : حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ ، عَنْ أَبِيهِ ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : " أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ " .

Artinya: Diriwayatkan dari Al-Abbas Ibnu Walid Addimasyaki ia berkata di ceritakan kepada kami : Wahan bin ‘Athiya Assalami ia berkata diriwayatkan kepada kami: Abdurrohman Bin Zaid Bin Aslam dari ayahnya dari Abdullah Ibnu ‘Umar r.a. ia berkata: Rasulullah saw. Bersabda: berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering.”<sup>23</sup>

Semua orang setuju bahwa *ijarah* harus dilegalkan; tidak ada yang menentang konsensus ini (*ijma'*), meskipun faktanya beberapa orang memiliki pandangan yang berlawanan.<sup>24</sup>

Karena Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma adalah tiga sumber dasar yang menggantikan hukum Islam, hukum tentang legalitas sewa menyewa didasarkan pada ketiga sumber ini dan karena itu cukup kuat. Sewa-menyewa adalah diperbolehkan dalam Islam.

### 3. Syarat Ijarah

Ketentuan ijarah cukup jelas, menurut M. Ali Hasan, antara lain sebagai berikut:

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad ialah: telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i Dan Hambali). Oleh karena itu, jika seseorang tidak berakal atau tidak sama sekali, seperti anak kecil atau maniak, menyewakan hartanya atau dirinya sendiri sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka Ijarahnya batal. Berbeda dengan mazhab Hanafi dan Maliki, anak mumayyiz boleh membuat akad Ijarah dengan persetujuan walinya. Ini menyiratkan bahwa pubertas bukanlah persyaratan bagi individu yang membuat akad.
- b. Saat mengadakan akad Ijarah, kedua belah pihak harus menyatakan kesediaannya untuk melaksanakannya; jika salah satu pihak dipaksa melakukannya, akad Ijarah batal.

<sup>23</sup>Jami' Al-Kutub At-Tis'ah, Sunan Abu Dawud, Terjemah. (Kitab Tarajjul, Bab: Ajru al-Ujarai), jilid 4, hadis ke- 2443, 93.

<sup>24</sup>Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 67.

- c. Manfaat yang menjadi pokok bahasan ijarah harus dipahami secara menyeluruh agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari jika tidak jelas manfaatnya. Oleh karena itu akad tersebut batal.
- d. Barang ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh karena itu, para ulama fikih sepakat bahwa menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan langsung dan dimanfaatkan oleh penyewa secara langsung adalah tidak tepat. Jika orang lain menyewa rumah atau bisnis, itu dapat disewakan kepada orang lain setelah masa sewa habis. Terserah penyewa untuk menentukan apakah akan memperpanjang sewa atau tidak jika tempat tinggal tersebut belum siap untuk ditempati.
- e. Objek Ijarah adalah sesuatu yang disetujui atau dihalalkan oleh syara. Akibatnya, para ulama fikih sepakat bahwa menggunakan dukun, menyewa pembunuh, menyewa tempat untuk berjudi, dan terlibat dalam prostitusi semuanya dilarang. Hal yang sama berlaku untuk non-Muslim yang menyewa rumah untuk tempat ibadah mereka.<sup>25</sup>

#### 4. Rukun Ijarah

Berdasarkan pendapat Jumhur ulama, Rukun ijarah ada empat (4) diantaranya ialah:

- a. Aqid, pihak yang diakad, dan Mu'jir, pihak yang membayar upah atau yang menyewakan ketentuan akad ijarah, adalah dua pihak tersebut. Selanjutnya, pengertian musta'jir adalah "orang yang bekerja untuk membayar dan menyewakan harta". Bagi Mu'jir dan Musta'jir.
  - pertama: harus mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.
  - kedua: berakal maksudnya ialah: orang yang dapat membedakan baik dan buruk.<sup>26</sup>
- b. Sighat Akad. Membuat ijab dan qabul adalah dua istilah yang digunakan untuk menggambarkan tindakan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang berakad untuk menunjukkan keinginannya untuk mengadakan akad ijarah. Perjanjian yang dimaksud diartikan sebagai "pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu"

---

<sup>25</sup>Akhmad Farroh Hasan and M Si, "Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer ( Teori Dan Praktek )," n.d. 52-53.

<sup>26</sup>Sayyid Sabiq, Fikih Sunnah (Jakarta:Pena Ilmu dan Amal, 2006), jilid 4, 205.

menurut Hukum Akad Islam. Pengertian qabul, sebaliknya, adalah “pernyataan yang diucapkan oleh pihak yang berkontrak (musta'jir) untuk menerima kehendak pihak yang pertama, yaitu setelah terjadinya akad”. Perbedaan utama antara izin qabul dalam jual beli dan ijarah adalah persyaratan jumlah waktu tertentu dalam qabul ijarah.

- c. (Ujroh) *Musta'jir* menerima upah sebagai imbalan atas jasa yang diberikan atau dimanfaatkan oleh mu'jir. dengan batasan sebagai berikut:
- 1) Jumlahnya diketahui dan spesifik.
  - 2) Pembayaran yang harus disertakan dengan kuitansi barang yang disewa. Sewa harus dibayar penuh jika keuntungan sewa habis.
- d. Manfaat Objek Ijarah

Dengan “menjelaskan manfaat, batasan waktu, dan jenis pekerjaan”, seseorang dapat belajar tentang ma'qud alaih (barang). Akad Ijarah dapat digunakan untuk segala sesuatu yang berhubungan dengan harta benda selama memenuhi kriteria yang tercantum di bawah ini:

- 1) Barang benda ijarah segera dapat digunakan dan bebas dari cacat yang akan mencegahnya berfungsi sebagaimana dimaksud. Untuk harta yang masih dikuasai salah satu pihak, tetapi tidak keduanya, akad ijarah tidak sah.
- 2) Tanpa menyembunyikan apapun mengenai keadaan barang, pemilik dengan jelas menggambarkan sifat dan ruang lingkup manfaat barang.
- 3) Barang ijarah harus merupakan barang isti'mali, artinya harus dapat digunakan berulang kali tanpa merusak sifat barang atau bagian penyusunnya. Harta yang pernah dipakai tetapi sekarang rusak atau menurun sifatnya dianggap istihlaki. Barang-barang seperti makanan, catatan, dan ijarah tidak valid di atasnya.
- 4) Kelebihan objek ijarah tidak melanggar syariat Islam. seperti menyewa rumah untuk terlibat dalam perilaku terlarang.
- 5) Objek ijarah segera dapat digunakan dan bebas dari cacat yang akan mencegahnya berfungsi sebagaimana dimaksud. Ijarah adalah barang yang disewakan; contohnya seperti menyewa toko untuk keperluan bisnis, sepeda untuk keperluan pribadi, dan lain-lain. Menyewakan keuntungan suatu barang yang penggunaannya secara tidak langsung tidak dibenarkan. Misalnya, menyewa ternak untuk

mendapatkan susu, telur, keturunan, atau bulunya; atau menyewa pohon durian untuk memanen buahnya”<sup>27</sup>

## 5. Macam-Macam Ijarah

Ijarah dibagi menjadi dua kategori, khususnya sebagai berikut:

- a. Ijarah atas manfaat, juga dikenal sebagai ijarah. Kelebihan suatu benda merupakan pokok akad pada bagian pertama ijarah.
- b. Ijarah untuk tenaga kerja, kadang disebut dengan upah. Kemurahan hati atau kerja pihak lain adalah tujuan akad dalam ijarah bagian kedua ini. Misalnya, menyewakan rumah, mobil, pakaian, dan perhiasan adalah al-ijarah yang baik. Para ulama fikih sepakat bahwa manfaat dapat digunakan sebagai objek sewa jika itu adalah yang diizinkan oleh syara' untuk digunakan.

Al-ijarah, atau bekerja, adalah ketika seseorang dipekerjakan untuk melakukan suatu tugas. Jika jenis pekerjaannya sudah jelas, seperti buruh bangunan, penjahit, buruh pabrik, buruh salon, dan pembuat sepatu, maka al-ijarah seperti ini dapat diterima. Jenis al-ijarah ini biasanya berkaitan dengan individu atau kelompok orang yang menjual jasa mereka kepada masyarakat umum, seperti pembuat sepatu, karyawan pabrik, dan penjahit, dan terkait dengan serikat pekerja, seperti mempekerjakan pembantu rumah tangga. Menurut ulama fikih, dua bentuk ijarah untuk pekerjaan ini diperbolehkan berdasarkan hukum.<sup>28</sup>

Persewaan menurut pendapat para ulama ada dua macam seperti yang telah dituliskan diatas, dianalogkan (qiyas) sewa menyewa dengan jual beli diantara syarat persewaan dalam tanggungan yaitu mengenai sifat-sifat dari barang atau objek tersebut.

Mengenai spesifikasi barang, mereka memiliki kualitas yang mudah terlihat, seperti halnya barang yang dibeli dan dijual. berkaitan dengan penyewaan hewan jantan, termasuk sapi, unta, dan hewan lainnya. Abu Hanifah dan Imam Syafii mengutuknya, sedangkan Imam Malik mengizinkan seseorang untuk menyewakan hewan jantannya untuk banyak perkawinan. Meskipun fuqaha mengizinkannya, fuqaha yang membatasinya percaya bahwa alasan ini cacat karena meningkatkan qiyas lebih

---

<sup>27</sup>Hasan and Si, “Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer ( Teori Dan Praktek ).” 55.

<sup>28</sup>Hasan and Si, “Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer ( Teori Dan Praktek ).” 54.

dari sejarah. Hal ini juga berlaku pada mazhab Maliki dan Syafi'i karena sama-sama melarang menyewakan hewan peliharaan.<sup>29</sup>

## 6. Hak dan Kewajiban Kedua belah Pihak (Mu'jir dan Musta'jir).

Menurut (Karim), penyewa memiliki tanggung jawab untuk membuat objek yang disewakan siap digunakan sehingga penyewa dapat memanfaatkannya secara maksimal. Misalnya, penyewa bertanggung jawab mengganti aki jika mobil terbukti tidak berguna karena aki lemah. Penyewa dapat memilih untuk mengakhiri perjanjian sewa atau menerima manfaat yang rusak jika penyewa tidak dapat melakukan perbaikan. Jika demikian, beberapa akademisi lain berpendapat bahwa biaya pemulihan kerusakan harus dikurangkan dari harga sewa terlebih dahulu.

Penyewa harus menggunakan barang sewaan sesuai dengan ketentuan akad atau pola penggunaan yang disepakati. Penyewa juga harus menjaga agar barang yang disewa tidak rusak. Secara teori, kebutuhan penyewa untuk membayar pemeliharaan tidak boleh dimasukkan dalam sewa karena hal itu membuat penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak ditentukan (gharar). Menurut para akademisi, jika penyewa wajib melakukan suatu jasa, ia berhak membayar dalam bentuk upah tenaga kerja yang wajar.<sup>30</sup>

Pada intinya, penyewa memiliki pilihan untuk menyewakan barang yang disewanya kepada pihak lain. Untuk mencegah rusaknya barang yang disewa, penyewa diperkenankan untuk menyewakannya sekali lagi dengan syarat digunakan terlebih dahulu dengan barang yang disewa. Penyewa pertama (pemilik barang) berhak meminta pembatalan perjanjian jika penggunaan barang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>31</sup> Begitupun dengan para ulama fiqih dan mahdzab syafi'i bahwa barang atau benda atau objek sewa boleh disewakan kepada orang lain (pihak ke-tiga) dengan ketentuan bahwa pihak penyewa meminta ijin kepada yang menyewakan serta pihak yang menyewakan mengetahui dan memberikan ijin kepada pihak penyewa untuk menyewakan kembali objek sewaan tersebut.

---

<sup>29</sup>Ibnu rusyd, *bidayatul Mujahid*, Jilid III, penerjemah Abdurrahman, (Semarang: Asy-Syifa', 1990), 206.

<sup>30</sup>Nanik Eprianti Dan Olypia Adhita, "Pengaruh Pendapatan Ijarah Terhadap Probilitas Bank JabarBanten Kantor Cabang Syariah Bandung", *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* Vol 1 No. 1 Tahun 2017. 24-25.

<sup>31</sup>Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, IAIN Raden Intan, Lampung, 2015, 182.

Pemilik barang (*al-mu'jir*), menurut Hendi Suhendi, bertanggung jawab jika terjadi kerusakan pada barang yang disewakan, asalkan kerugian itu bukan akibat kelalaian penyewa (*al-musta'ji*). Jika yang terakhir menyebabkan kerusakan pada sewa, penyewa atau penyewa *al-musta'jir* bertanggung jawab.<sup>32</sup>

## 7. Pengembalian Barang atau Obyek Sewa Menyewa

Sayyid Sabiq menegaskan dalam karya Abdul Rahman Ghazaly bahwa akad al-ijarah telah berakhir. Penyewa bertanggung jawab untuk mengembalikan semua barang yang disewa. Jika benda itu adalah barang bergerak (*movable property*), seperti mobil atau binatang, maka ia harus menyerahkannya langsung kepada pemiliknya. Dan jika itu berupa barang tidak bergerak (*barang tidak bergerak*), seperti rumah, sebidang tanah, atau bangunan, ia wajib mengembalikannya kepada pemilik sebelumnya dalam keadaan kosong sama seperti ketika ia menerimanya. Menurut Mahzdab Hambali, penyewa harus melepaskan barang sewaan ketika al-jarah selesai, dan tidak ada keharusan mengembalikannya untuk menyerahkan, misalnya barang titipan. Selain itu, mereka percaya bahwa jika tidak ada kerusakan yang tidak disengaja terjadi setelah periode akad al-ijarah berakhir, penyewa tidak memiliki kewajiban lebih lanjut.<sup>33</sup>

## 8. Pembatalan Dan Berakhirnya Ijarah

Suatu akad perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*) dapat berlangsung dan terlaksana jika sudah memenuhi rukunya dan syaratnya. Akantetapi bisa juga batal atau berakhir karena beberapa kemungkinan dan alasan. Suatu akad perjanjian ijarah akan berakhir apabila :

- a. Hal-hal menghilang atau dihancurkan.
- b. Ulama' menyetujui ini setelah habis waktu yang disepakati bersama.
- c. Barang yang disewa mengalami masalah. Artinya, apabila obyek perjanjian sewa-menyewa tersebut rusak pada saat berada dalam penguasaan penyewa dan kerusakan itu disebabkan oleh kelalaian penyewa sendiri, seperti penggunaan barang yang tidak sesuai, maka itu adalah kesalahan penyewa.
- d. Munculnya atau timbulnya cacat-cacat baru pada barang-barang sewaan pada saat barang-barang itu berada dalam penguasaan

<sup>32</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), 122.

<sup>33</sup>Abdul Rahman Ghazaly et al, *Fiqh Muamalah*, 284.

penyewa. Cacat atau kelemahan pada item yang mencegah penghapusan manfaat darinya adalah kesalahan yang dibahas di sini.<sup>34</sup>

- e. Mazhab Hanafi menekankan bahwa akad berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak karena keuntungan tidak dapat diwariskan melalui warisan. Kelebihan akad dapat diwariskan secara turun-temurun, tidak seperti Jumhur Ulama, sehingga tidak akan pernah kadaluarsa. Perjanjian sewa-menyewa tersebut merupakan perjanjian timbal balik yang mengandung pengertian bahwa masing-masing pihak yang terikat padanya tidak berhak untuk mencabutnya (*hak fasakh*), sehingga berlaku perjanjian bersama. Sekalipun salah satu pihak (penyewa atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa tetap berlaku selama barang yang dipertanggungjawabkan itu masih ada. karena pada saat meninggalnya pewaris, ahli warislah yang akan menggantikannya. Begitu pula dengan proses leasing yang menjual agunan.<sup>35</sup>

### C. Penelitian Terdahulu

Adanya penelitian terdahulu sangat membantu dalam memberikan rangkuman dan menjelaskan konteks konseptual pembahasan. Selain itu, bertujuan untuk mengumpulkan perbandingan dan informasi latar belakang untuk diskusi seputar praktik penyewaan jaring ikan. Selain itu, untuk menjaga integritas penelitian, itu belum diulang. Sebenarnya, banyak penulis telah melakukan studi tentang leasing, dengan hasil yang beragam. Berikut ini adalah beberapa poin di mana studi sebelumnya dan penelitian yang lebih baru sama dan berbeda:

**Tabel 2.1 perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang.**

No	Judul Penelitian	Rangkuman	Persamaan	Perbedaan
1.	<i>Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa</i>	Afanda Leliana Sari dkk menyimpulkan bahwa praktik sewa menyewa Pohon Mangga di Dsn. Patuk Ds. Ngetos	sama-sama membahas tentang kajian hukum sewa menyewa.	perbedaan dengan peneliti sekarang adalah peneliti

<sup>34</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang menurut Islam*, (Bandung: CV. Diponegoro, 1999), 322.

<sup>35</sup>M. Ali Hasan, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 238.

	<p><i>Menyewa Pohon Mangga Di Kalangan Masyarakat Dusun Patuk desa Ngetos kecamatan Ngetos kabupaten Nganjuk</i></p>	<p>Kec. Ngetos Kab. Nganjuk praktek sewa menyewa pohon mangga ini tidaklah sesuai dengan ketentuan syara' dan menurut pandangan ulama' Madzhab pun juga tidak diperbolehkan. Disamping itu, adanya praktik ini sangat rentan dapat merugikan salah satu pihak karena adanya spekulasi hasil yang belum menentu. Oleh karena itu, dianjurkan agar para pelaku meninggalkan praktik tersebut. Atau dapat pula dialihkan ke perjanjian (akad) lain seperti sewa menyewa tanah berikut berikut dengan pohon didalamnya atau juga dengan perjanjian (akad) musāqah dengan ketentuan hasil pembagian buahnya dijual langsung kepada pihak penggarap.<sup>36</sup></p>		<p>menitik beratkan fokus penelitian kepada akad pelaksanaan sewa menyewa jaring ikan di desa panggung kecamatan kedung kabupaten jepara.</p>
2.	Skripsi	Nur Rohman	persamaanya	Sedangkan

<sup>36</sup>Afanda Leliana Sari, Abdul Wahab A Khalil, and Faridatul Fitriyah, "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAS POHON MANGGA DI KALANGAN MASYARAKAT DUSUN PATUK" 4, no. 1 (n.d.): kediri, jurnal IAIN Kediri, 2020.

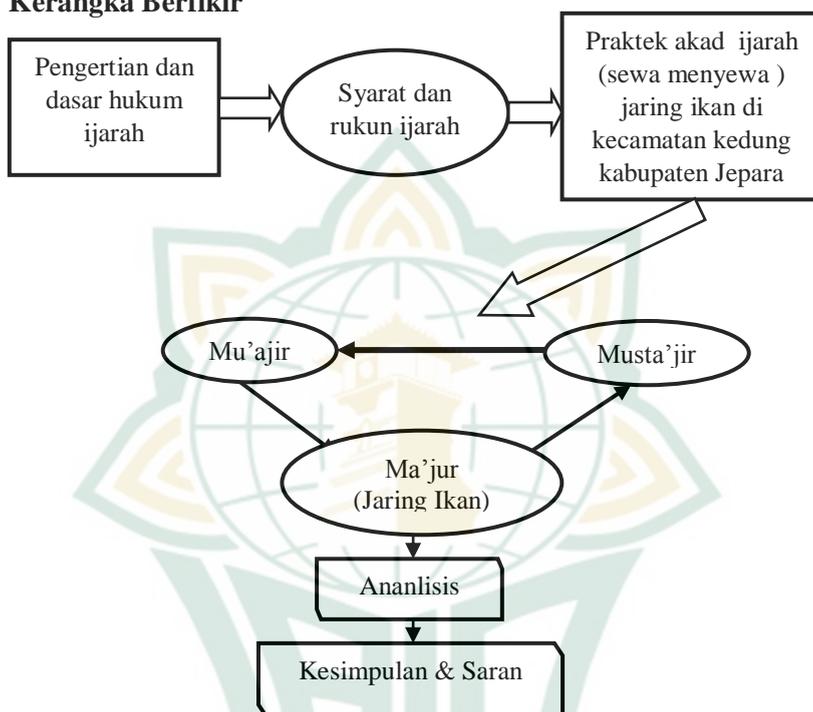
<p>yang berjudul <i>“Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto”</i>.</p>	<p>Menyimpulkan bahwa Di desa Ngerowo, kecamatan Bangsal, kabupaten Mojokerto, transaksi akad ijarah atas tanah yang digunakan untuk membangun batu bata dilakukan sesuai dengan ketentuan adat masyarakat. Mereka membuat perjanjian lisan dalam perjanjian sewa antara pemilik tanah dan penyewa tanah berdasarkan rasa saling percaya. Menurut Hukum Islam, sewa tanah untuk produksi batu bata di desa Ngerowo, Kecamatan Bangsal, dan Kabupaten Mojokerto tidak tepat karena menghilangkan materi dari objek sewa sehingga dirugikan substansinya, sebagaimana tercantum dalam kitab Fiqh al - Islami Wa Adilatuh. Telah terjadi perusakan yang disengaja terhadap objek oleh penyewa tanah, dan akibatnya</p>	<p>terdapat pada sama-sama membahas ijarah secara umum.</p>	<p>perbedaannya dengan penelitian sekarang pada objeknya tidak sama. Peneliti terdahulu membahas tentang sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata sedangkan pada penelitian ini membahas tentang sewa menyewa jaring ikan. Juga terdapat perbedaan yang lain bahwa peneliti ini adalah meninjau praktek yang dilakukan oleh masyarakat desa panggung kecamatan kedung kabupaten Jepara secara langsung, sehingga dalam</p>
---	---	---	--

		akad ijarah tidak berlaku lagi. <sup>37</sup>		penelitian ini pola penelitian yang digunakan adalah studi lapangan.
3.	Skripsi yang berjudul <i>“Tanggung Jawab Penyewa Pada Terjadinya Overtime Dalam Sewa-Menyewa Mobil (Studi Kasus Java Transport Rent Car, Tour &amp; Travel)”</i> .	Mohammad Yoga Al-Ghazi menyimpulkan bahwa Terjadi pelanggaran perjanjian sewa di Java Transport Rent Car, Tour & Travel. Perbuatan melawan hukum ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut: “Setiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian karena kesalahannya itu untuk mengganti kerugian itu.” Wanprestasi yang terjadi melibatkan penyewa yang melakukan perbuatan melawan	letak kesamaannya terdapat pada sama-sama membahas tentang sewa menyewa.	Sedangkan perbedaan dengan peneliti sekarang ini adalah pada obyek penelitian. Peneliti sebelumnya membahas tentang sewa menyewa rental mobil sedangkan pada penelitian ini membahas mengenai sewa menyewa jaring ikan.

<sup>37</sup>NUR ROHMAN, “TINJAUAN HUKUM ISLAM MENGENAI SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK PEMBUATAN BATU BATA DI DESA NGEROWO KECAMATAN BANGSAL KABUPATEN MOJOKERTO SKRIPSI Diajukan,” n.d., Surabaya, Skripsi IAIN Sunan Ampel, 2018.

		hukum yang dilarang oleh perjanjian. <sup>38</sup>		
--	--	--	--	--

**D. Kerangka Berfikir**



Dari bagan kerangka berfikir di atas bahwa pola berfikir untuk memahami suatu akad ijarah kita harus memahami apa itu ijarah terlebih dahulu bahwa ijarah adalah suatu akad muamalah yang dimana akad ijarah ialah pengambilan manfaat dari suatu benda dan tidak memindah kepemilikan dari benda tersebut dan diketahui tengang waktu serta di ikuti dengan upah atau imbalan. Selanjutnya mengenai dasar hukum ijarah adalah boleh seperti yang ada dalam al-quran surah al-baqarah ayat 233 dan al-qasas ayat 26 serta pendapat para ulama madzhab.

Pelaksanaan Ijarah haruslah sesuai dengan syarat dan rukun yang lengkap dan sesuai syara' karena menjadi sahnya suatu akad ijarah. Gambaran peneliti tentang praktik ijarah atau persewaan dalam

<sup>38</sup>MOHAMAD YOGA AL GHOZI, "TANGGUNG JAWAB PENYEWA PADA TERJADINYA OVERTIME DALAM SEWA-MENYEWA MOBIL (STUDI KASUS JAVA TRANSPORT RENT CAR, TOUR & TRAVEL)," n.d., Yogyakarta, Skripsi UIN Sunan Kali Jaga, 2018.

hal ini persewaan jaring ikan di Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara sebagai studi kasus meliputi keberadaan mu'ajir dan musta'jir sebagai pelaku atau yang melakukan ijarah dan akad ma'jur atau objek sewa.

Dari definisi, dasar hukum, serta rukun-rukun dan syarat-syaratnya selanjutnya akan dilaksanakan suatu analisis data berkaitan dengan praktek pelaksanaan sewa menyewa ijarah yang dikaitkan dengan hukum ekonomi islam serta rukun-rukun dan syarat-syarat ijarah sesuai syara' atau menyimpang dari syara'. Setelah analisis selesai barulah peneliti menyimpulkan bahwa kegiatan muamalah praktek ijarah (sewa menyewa) jaring ikan di Kecamatan Kedung Kabupaten Jepara sudah memenuhi ketentuan ketentuan dari syara' atau malah menyeleweng dari syara' yang ada dan dari hasil kesimpulan akan menjadi informasi dan wawasan bagi masyarakat desa panggung pada khususnya pemilik jaring (yang menyewakan) dan penyewa jaring, serta pada umumnya bagi masyarakat luas, akademisi maupun penelitian selanjutnya yang akan menjadi bahan referensi penelitian selanjutnya.

