

## BAB II KAJIAN PUSTAKA

### A. Kajian Teori Terkait Judul

Penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan analisis yang lebih mendalam terhadap implementasi akad *ijarah* terhadap praktik sewa menyewa kursi dan meja lipat dengan fokus penelitian di Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus. Kerangka teoritis ini dirancang dengan cermat untuk memberikan pemahaman yang mendalam mengenai fenomena tersebut dan memberikan landasan konseptual bagi penelitian ini.

#### 1. Akad

##### a. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa Arab yaitu *al-aqdu* mengacu pada *al-istitsaq* (pengikatan kepercayaan) dan *as-syadd* (penguatan). Dalam terminologi, *'aqd* adalah keterikatan antara *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan). Akad (pengikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian, dapat dipahami sebagai komitmen yang diatur oleh prinsip-prinsip syariah.<sup>1</sup> Dalam hukum Islam, istilah akad tidak dibedakan dari perjanjian, keduanya dianggap serupa dan disebut sebagai akad. Oleh karena itu, akad dapat didefinisikan sebagai pertemuan *ijab* yang dinyatakan oleh salah satu pihak dan diterima secara sah oleh pihak lain menurut prinsip-prinsip syariat yang berlaku, yang menghasilkan akibat hukum yang jelas terhadap obyeknya.<sup>2</sup>

Dalam kajian Fiqih Muamalah, kontrak atau perjanjian dikenal sebagai *aqad*, sesuai dengan yang disebutkan dalam QS. Al-Maidah [5] ayat 1 berikut ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ  
غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ۝

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan

<sup>1</sup> Feby Ayu Amalia, 'Hukum Akad Syariah', 3.1 (2022), 68–81.

<sup>2</sup> Rahmani Timorita Yulianti, 'Asas-Asas Perjanjian (Akad) Dalam Hukum Kontrak Syari'ah', *Jurnal Ekonomi Islam*, 2.1 (2008), 91–107 <<https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>>.

berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.<sup>3</sup>

Ayat pertama dari QS. al-Maidah menegaskan kewajiban bagi para mukmin untuk mematuhi setiap perjanjian yang mereka buat. Hal ini menggambarkan akad sebagai suatu tanggung jawab yang ditetapkan oleh Allah, menjadi perintah bagi umat beriman untuk memenuhi kewajiban yang diamanahkan kepada mereka dan menjalankan tanggung jawab mereka terhadap sesama manusia sesuai dengan prinsip-prinsip agama.

Akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sebuah kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih yang bertujuan untuk melakukan dan atau tidak melakukan tindakan hukum tertentu. Di Indonesia, istilah yang sering digunakan untuk menyebut akad adalah kontrak.<sup>4</sup>

Secara umum, akad dapat didefinisikan sebagai pernyataan tekad individu untuk menjalankan suatu tindakan. Tekad tersebut dapat berasal dari satu pihak atau menanggapi keinginan yang serupa dari pihak lain, menandakan keinginan yang kuat untuk mengikat diri dalam suatu kesepakatan. Secara spesifik, akad merupakan suatu proses yang dilakukan oleh dua subjek yang terlibat, yang dikenal sebagai *ijab* (pernyataan tawaran) dan *qabul* (penerimaan), yang berdampak pada objek akad, seperti kontrak.<sup>5</sup>

Perjanjian dapat disamakan dengan *transaction* (dalam bahasa Inggris), sebagaimana diuraikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa sahnya sebuah perjanjian bergantung pada empat syarat yaitu.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Alquran, *Al-Maidah Ayat 1* (Qur'an Kemenag).

<sup>4</sup> Ana S. Rahmawati and Rahmawati P. Dewi, 'Konsep Akad Dalam Lingkup Ekonomi Syariah', *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 4.12 (2019), 274–82.

<sup>5</sup> Ruslan Abd Ghofur, 'Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Muamalah', *Jurnal Asas*, 2.2 (2010), 2.

<sup>6</sup> Muhammad Shoim, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia* (Semarang: CV Rafi Sarana Perkasa, 2022).

- 1) Kesepakatan Para Pihak Untuk Mengikatkan Dirinya  
 Sepakat perjanjian pada umumnya merupakan pernyataan kendak antara pihak yang berkeinginan bersepakat, juga dapat dianggap sebagai pertemuan antara pihak-pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian.
- 2) Kecakapan  
 Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, persyaratan yang kedua untuk sahnya sebuah perjanjian adalah kecakapan untuk melakukan perikatan (*Om Eene Verbintenis Aan Te Gaan*).
- 3) Suatu Hal Tertentu  
 Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menegaskan bahwa sebuah perjanjian harus memiliki objek yang jelas, minimal dengan jenis yang dapat diidentifikasi. Objek perjanjian tidak terbatas pada barang saja, melainkan juga dapat berupa layanan jasa.
- 4) Adanya Sebab yang Halal  
 Kausa atau sebab hukum yang halal di sini terletak pada substansi atau isi perjanjian itu sendiri, yang mencerminkan tujuan yang ingin dicapai oleh para pihak. Substansi perjanjian tersebut haruslah sejalan dengan hukum yang berlaku, norma-norma etika, dan ketertiban sosial.

#### **b. Rukun dan Syarat Akad**

Rukun dan syarat adalah unsur penting dalam pembentukan sebuah perjanjian atau kontrak. Secara etimologis, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi agar suatu tindakan dianggap sah, sementara syarat adalah ketentuan atau aturan yang harus dipatuhi dan dilaksanakan. Dalam hukum syariah, baik rukun maupun syarat berperan dalam menentukan sah dan tidaknya sebuah transaksi.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ramli Semmawi, 'Urgensi Akad Dalam Hukum Ekonomi Islam', *Jurnal Al-Syir'ah*, 8.2 (2010), 498-517.

## 1) Rukun Akad

Adapun rukun-rukun akad sebagai berikut.<sup>8</sup>

a) *'Aqid*

*'Aqid* merupakan subjek yang terlibat dalam akad, yang bisa terdiri dari satu individu atau beberapa individu. Contohnya, dalam transaksi jual-beli beras di pasar, pihak penjual dan pembeli adalah contoh dari individu yang terlibat dalam akad. Begitu pula, seorang ahli waris yang setuju untuk memberikan sesuatu kepada beberapa individu yang lain. Seseorang yang terlibat dalam akad ini biasanya memiliki hak (*aqid ashli*) dan bertindak sebagai perwakilan bagi pemegang hak.

b) *Mau'qud 'alaih*

*Ma'qud 'alaih* adalah objek-objek yang disepakati dalam melaksanakan perjanjian atau akad, seperti barang-barang yang diperjualbelikan dalam akad jual beli, dalam perjanjian hibah, utang yang dijamin oleh pihak ketiga dalam akad *kafalah*, dan lain sebagainya.

c) *Maudu al-'aqad*

*Maudu al-Akad* adalah tujuan utama di balik pelaksanaan akad. Setiap akad memiliki tujuan yang berbeda, misalnya dalam akad jual beli, tujuan utamanya adalah untuk memindahkan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli dengan imbalan. Sedangkan dalam akad *ijarah*, tujuan utamanya adalah untuk memberikan manfaat kepada pihak yang menggunakan barang atau jasa dengan imbalan yang setara.

d) *Shighat al-akad*

*Shighat al-Akad* merupakan proses *ijab qabul*. *Ijab* merupakan pernyataan awal yang dinyatakan oleh salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk mengekspresikan keinginannya dalam melakukan perjanjian. *Qabul* di sisi lain adalah tanggapan yang diberikan oleh pihak lain yang terlibat setelah *ijab* tersebut disampaikan. Konsep *ijab qabul* ini pada dasarnya adalah pertukaran

---

<sup>8</sup> Andi Intan Cahyani, *Fiqh Muamalah* (Makassar: Alauddin University Press, 2013).

barang atau layanan di antara pihak-pihak yang terlibat, yang kadang-kadang tidak memerlukan pertemuan langsung antara penjual dan pembeli.

Hal-hal yang perlu digarisbawahi dalam *shighat al-akad* adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

- (1) Kedua pihak harus memastikan kejelasan dalam kata-kata yang digunakan dalam *ijab qabul*. Ungkapan yang digunakan haruslah tegas dan tidak ambigu. Contohnya, jika seseorang menyatakan, "Aku serahkan barang ini." Kalimat tersebut masih ambigu, yang menghasilkan ketidakpastian mengenai apakah objek tersebut diserahkan sebagai hadiah, dijual, atau dititipkan. Ungkapan yang lebih tepat adalah, "Aku serahkan barang ini kepada Anda sebagai hadiah atau pemberian."
- (2) Kesesuaian antara *ijab* dan *qabul* harus dijaga. Tidak boleh terjadi perbedaan antara kata-kata yang digunakan oleh pihak yang menawarkan kontrak dan pihak yang menerimanya. Misalnya, jika seseorang menyatakan "Aku serahkan benda ini kepadamu sebagai titipan," maka pihak yang menerima harus menyatakan "Aku terima benda ini sebagai titipan." Ketidaksesuaian antara *ijab* dan *qabul* dapat menyebabkan konflik yang bertentangan dengan agama Islam, karena bertentangan dengan *ishlah* (perdamaian) di antara manusia.
- (3) Menjelaskan komitmen yang sungguh-sungguh dari semua pihak yang terlibat, yang bukan disebabkan oleh paksaan atau intimidasi dari pihak lain, tetapi didasarkan pada prinsip saling ridha.

Mengungkapkan *ijab* dan *qabul* dengan cara lisan adalah metode umum dalam melakukan akad, namun terdapat alternatif lain yang dapat digunakan untuk berakad. Para ahli agama menjelaskan beberapa metode yang digunakan dalam proses akad, antara lain:

---

<sup>9</sup> Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah* (Banten: Media Madani, 2020).

- (1) Melalui tulisan (*kitabah*), di mana dalam situasi di mana kedua pihak tidak berada dalam jarak dekat, proses *ijab qabul* dapat dilakukan melalui tulisan. Prinsip ini menjadi dasar bagi *fukaha* dalam membentuk suatu kaidah.
- (2) Melalui isyarat, di mana bagi individu tertentu, kontrak atau pengesahan tidak dapat dilaksanakan secara lisan maupun penulisan. Sebagai contoh, individu yang tidak bisa berbicara tidak dapat menyatakan *ijab qabul* secara lisan, begitu juga orang yang tidak memiliki kemampuan membaca dan menulis tidak dapat melakukan proses ini secara tertulis.
- (3) *Tu'athi* (saling memberi), merupakan fenomena di mana seseorang memberikan sesuatu kepada individu lain, dan penerima memberikan imbalan tanpa disepakati nilai imbalan yang pasti. Sebagai contoh, seorang individu yang menjalankan profesi sebagai nelayan seringkali melakukan pertukaran hasil tangkapannya dengan seorang individu yang berprofesi sebagai petani. Setelah pertukaran tersebut terjadi, petani tersebut memberikan beberapa liter beras kepada nelayan tanpa menentukan nilai imbalan secara spesifik.
- (4) *Lisan al hal*, menurut pandangan sebagian ulama, terjadi ketika seseorang meninggalkan barang di hadapan individu lain, kemudian pergi, dan penerima barang tersebut tidak melakukan apa-apa. Hal ini dianggap sebagai terjadinya akad *ida'* (titipan) antara pihak yang meninggalkan barang dan pihak yang menerima barang tersebut.

## 2) Syarat Akad

Syarat dalam konteks bahasa adalah penanda yang membedakan satu hal dari yang lain. Menurut pandangan para *fuqaha*, syarat mencakup semua unsur yang mengikuti kontrak itu sendiri, baik itu ada atau tidak, selain dari isi pokoknya. Dengan demikian, syarat dianggap sebagai prasyarat yang harus dipenuhi sebelum dan selama kontrak berlaku. Penting untuk dicatat bahwa

syarat berada di luar substansi kontrak karena substansi kontrak terletak pada rukun-rukunnya.<sup>10</sup>

Setiap akad memiliki syarat yang telah ditetapkan oleh syara' yang harus dipenuhi sepenuhnya. Terdapat dua jenis syarat untuk terjadinya suatu akad sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a) Syarat-syarat yang bersifat umum adalah persyaratan yang harus terpenuhi sepenuhnya dalam segala jenis akad.
- b) Syarat-syarat yang bersifat khusus yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam beberapa jenis akad tertentu. Syarat-syarat khusus ini, yang juga dikenal sebagai *idhafi* (tambahan), harus ada bersamaan dengan syarat-syarat umum, contohnya syarat kehadiran saksi dalam akad pernikahan.

Syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai jenis akad adalah sebagai berikut:

- a) Kedua belah pihak yang terlibat dalam akad harus cakap, sehingga akad yang dilakukan oleh pihak yang tidak cakap (seperti orang yang tidak berakal sehat, di bawah pengawasan (*mahjur*) karena boros, dan sejenisnya) dianggap tidak sah.
- b) Objek akad harus dapat menerima akibat hukumnya.
- c) Akad tersebut harus sesuai dengan hukum syariah, dilakukan oleh seseorang yang memiliki wewenang untuk melakukannya, meskipun bukan pemilik asli barang tersebut.
- d) Jenis akad tidak boleh termasuk dalam akad yang dilarang, seperti transaksi jual-beli tanpa penyerahan langsung (*mulamasah*).
- e) Akad harus memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, tidak sah jika akad dianggap sebagai amanah tanpa keuntungan yang jelas.
- f) *Ijab* harus berlangsung tanpa putus, sehingga tidak sah jika *ijab* tersebut dicabut (dibatalkan) sebelum penerimaan (*qabul*) terjadi.
- g) Penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) harus berurutan jika seseorang menawarkan (*ijab*) dan

---

<sup>10</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2012).

<sup>11</sup> Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011).

kemudian berpisah sebelum diterima (*qabul*), maka penawaran tersebut dianggap tidak sah (batal).

### c. Macam-macam Akad

Jenis-jenis akad dapat diklasifikasikan berdasarkan ketetapan syara' dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>12</sup>

#### 1) Akad *Shahih*

Akad *shahih* memiliki pengertian yaitu akad yang secara keseluruhan sudah sesuai dengan rukun dan syarat yang sudah ditetapkan. Akad yang *shahih* memiliki hukum yaitu berlakunya semua akibat hukum dari akad tersebut dan sifatnya mengikat semua pihak yang ada di dalam akad tersebut. Menurut perspektif Madzab Hanafi, akad *shahih* dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis yaitu:

- a) Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan) adalah akad yang dilakukan dengan memenuhi semua rukun dan syaratnya serta tidak terdapat hambatan yang menghalangi pelaksanaannya.
- b) Akad *mauquf* adalah akad yang dilakukan oleh individu yang sudah cakap hukum, namun belum mempunyai wewenang dalam melakukan akad tersebut, sebagaimana dalam kasus akad yang dilakukan oleh seorang anak yang belum mencapai usia dewasa *mumayyiz*.

Ulama fiqh membagi akad *shahih* menjadi 2 jenis ditinjau dari segi mengikat atau tidaknya akad:

- a) Akad yang mengikat bagi semua pihak yang terlibat, di mana tidak ada pihak yang dapat membatalkannya tanpa persetujuan dari semua pihak yang terlibat, seperti dalam kontrak jual beli dan persewaan.
  - b) Akad yang tidak mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat, seperti akad *al-wakalah* (perwakilan), *al-ariyah* (pinjaman), dan *al-wadi'ah* (penitipan barang).
- #### 2) Akad tidak *Shahih*

Akad yang tidak *shahih* adalah akad yang mengalami kekurangan pada aspek rukun atau syaratnya, sehingga akibat hukum dari akad tersebut

---

<sup>12</sup> Muhammad Azwar Kamaruddin and Muspita Sari, 'Legitimasi Akad Dalam Transaksi Ekonomi Islam', *Al-Kharaj*, I.1 (2021), 53–54.

tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak yang terlibat. Menurut pandangan ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad yang tidak *shahih* dapat dibagi menjadi dua jenis sebagai berikut:

a) Akad Bathil

Akad bathil adalah sebuah perjanjian yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau bertentangan dengan hukum syara'. Contohnya, transaksi jual beli di mana objeknya tidak terdefinisi dengan jelas atau terdapat unsur penipuan seperti menjual ikan di dalam lautan. Selain itu, akad juga dapat dianggap bathil jika salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut tidak memiliki kecakapan hukum untuk bertindak.

b) Akad Fasid

Akad fasid adalah akad yang meskipun telah diatur dalam syariat, namun sifat akadnya tidak memiliki kejelasan. Sebagai contoh, penjualan sebuah rumah atau kendaraan tanpa mencantumkan detail seperti tipe, jenis, atau bentuk rumah yang dijual atau tanpa menyebutkan merek kendaraan yang dijual, yang dapat menyebabkan konflik antara penjual dan pembeli. Ulama fiqh mengemukakan bahwa akad yang tidak sah dan fasid memiliki karakteristik yang sama, yaitu tidak sah dan tidak menghasilkan akibat hukum apapun.<sup>13</sup>

**d. Berakhirnya Akad Menurut Hukum Islam**

Menurut hukum Islam, akad (perjanjian) berakhir karena tercapainya tujuan yang telah ditetapkan dalam akad (*tahqiq gharadh al-'aqd*), pemutusan akad (*fasad*), kematian salah satu pihak yang terlibat, dan ketiadaan izin dari pihak yang memiliki wewenang dalam akad *mauquf*.<sup>14</sup>

1) Berakhir karena tercapainya tujuan yang telah ditetapkan dalam akad (*tahqiq gharadh al-'aqd*)

Suatu akad dianggap telah berakhir ketika tujuan yang telah disepakati dalam akad tersebut tercapai

---

<sup>13</sup> Syaikh, Ariyadi, and Norwili, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020).

<sup>14</sup> Muhammad Ardi, 'Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah Dalam Penerapan Salam Dan Istisna', *Jurnal Hukum Diktum*, 14.2 (2016), 265–79.

sepenuhnya.<sup>15</sup> Selain itu, sebuah perjanjian memiliki ketentuan mengenai masa berlakunya yang telah ditentukan sebelumnya. Dengan berakhirnya periode waktu yang telah ditetapkan, perjanjian akan secara otomatis berakhir. Umumnya, perjanjian didasarkan pada durasi yang telah ditentukan sebelumnya, dan ketika periode yang telah disepakati telah tercapai, perjanjian akan berakhir tanpa perlu tindakan hukum tambahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang terdapat dalam Q.S. at-Taubah [9] ayat 4 yaitu:

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْفُصُواكُمْ شَيْئًا وَوَمَ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ  
أَحَدًا فَأَعْتَدُوا لَهُمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ۚ

Artinya : “(Ketetapan itu berlaku,) kecuali atas orang-orang musyrik yang telah mengadakan perjanjian dengan kamu dan mereka sedikit pun tidak mengurangi (isi perjanjian) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang pun yang memusuhi kamu. Maka, terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”.<sup>16</sup>

Dari ayat yang telah disebutkan, terutama dalam kalimat "*penuhilah janjinya sampai batas waktunya*", dapat disimpulkan bahwa kewajiban untuk menepati perjanjian hanya berlaku selama periode yang telah disepakati. Dengan demikian, perjanjian secara otomatis menjadi tidak berlaku setelah berakhirnya masa yang telah ditetapkan, tanpa memperhitungkan pihak yang terlibat, bahkan jika perjanjian tersebut dilakukan dengan non-Muslim.

## 2) Pemutusan akad (*fasad*)

Pemutusan akad, atau yang lebih dikenal sebagai terminasi akad, memiliki arti yaitu tindakan mengakhiri perjanjian sebelum pelaksanaannya atau

<sup>15</sup> Dewy Anita, 'Urgensi Akad Dalam Transaksi Bisnis Islam', *Madani Syari'ah*, 2.2 (2019), 65–78 <<https://stai-binamadani.e-journal.id/Madanisyariah/article/view/140/112>>.

<sup>16</sup> Alquran, *At-Taubah Ayat 4* (Qur'an Kemenag).

sebelum perjanjian itu selesai. Terminasi akad ini dibedakan dari berakhirnya akad karena pihak-pihak terlibat telah memenuhi semua kewajiban yang diatur oleh perjanjian tersebut, mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Terminasi akad juga dapat terjadi karena akad tersebut diputuskan oleh pihak-pihak yang terlibat, yang berarti akad tersebut tidak dilaksanakan karena alasan tertentu.<sup>17</sup>

Istilah lain yang digunakan oleh para ahli hukum Islam dalam menyebut pemutusan akad ini adalah *fasakh*. *Fasakh* merupakan tindakan yang mengakhiri sebuah kontrak atau hubungan secara resmi, sehingga semua kewajiban dan hak yang timbul dari kontrak tersebut dihapuskan sepenuhnya, seolah-olah kontrak tersebut tidak pernah terjadi. Dengan *fasakh*, kedua belah pihak yang terlibat kembali ke posisi hukum semula sebelum kontrak dibuat, begitu juga dengan objek kontraknya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli, barang yang telah dijual akan kembali menjadi milik pembeli setelah *fasakh* dilakukan. Pengakhiran kontrak bisa terjadi atas persetujuan bersama (*al-tarāḍī*) dari kedua belah pihak atau diputuskan secara paksa melalui keputusan pengadilan (*al-qaḍā*).<sup>18</sup>

### 3) Kematian salah satu pihak yang terlibat

Kematian salah satu pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian menyebabkan berakhirnya perjanjian tersebut. Hal ini terutama berkaitan dengan hak-hak perseorangan dan bukan hak-hak kebendaan. Terdapat perbedaan pendapat di kalangan ahli hukum Islam mengenai apakah kematian pihak yang terlibat dalam perjanjian menyebabkan berakhirnya perjanjian. Mereka juga berbeda pendapat tentang apakah hak-hak yang timbul dari perjanjian tersebut dapat diwariskan atau tidak. Selain itu, terdapat perbedaan pendapat mengenai

---

<sup>17</sup> Ruslan Abd Ghofur, 'Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Muamalah', *Jurnal Asas*, 2.2 (2010), 11.

<sup>18</sup> Nilam Sari, *Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia* (Banda Aceh: PeNA, 2015) <<https://doi.org/10.29040/jiei.v8i1.3616>>.

bagaimana perjanjian-perjanjian tertentu terbentuk dan sifat-sifatnya.

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, yang mengikat kedua belah pihak secara pasti, kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun yang menyewakan, menurut pandangan ulama mazhab Hanafi, mengakibatkan berakhirnya perjanjian. Namun, menurut ulama mazhab Syafi'i, hal tersebut tidak berlaku. Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa objek dari perjanjian sewa menyewa adalah manfaat dari barang yang terjadi secara bertahap seiring berjalannya waktu. Manfaat barang yang muncul setelah kematian pemiliknya tidak lagi menjadi haknya, sehingga perjanjian menjadi tidak berlaku. Sementara itu, ulama mazhab Syafi'i percaya bahwa semua manfaat dari barang-barang sewaan sudah ada pada saat perjanjian dibuat, tanpa adanya penambahan secara bertahap, sehingga kematian salah satu pihak tidak membatalkan perjanjian.<sup>19</sup>

- 4) Ketiadaan izin dari pihak yang memiliki wewenang dalam akad *mauquf*

Dalam konteks akad yang tergantung pada persetujuan pihak lain, seperti akad *bai' fudulli* atau akad yang melibatkan anak di bawah umur, sahnya akad tergantung pada persetujuan dari pihak yang berwenang. Sebelum diperoleh persetujuan dari pihak yang berwenang, status hukum akad tersebut sah, tetapi akibat hukumnya ditangguhkan. Dengan kata lain, akibat hukumnya tertunda hingga akad tersebut disahkan (diratifikasi) atau, sebaliknya, dibatalkan (tidak diakui) oleh pihak yang berhak untuk memberikan validasi atau pembatalan tersebut. Jika pihak yang berhak tidak memberikan validasi, maka secara hukum akad tersebut dinyatakan batal demi hukum.

#### e. Berakhirnya Perikatan Menuru Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Secara umum, perikatan akan berakhir secara otomatis setelah semua kewajiban yang disepakati dalamnya telah dilaksanakan. Dengan kata lain, setelah semua tindakan yang diatur dalam kontrak telah diselesaikan,

---

<sup>19</sup> Zumrotul Wahidah, 'Berakhirnya Perjanjian Menurut Hukum Islam Dan Hukum Perdata', *Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam*, 3.2 (2020), 23–32.

kontrak tersebut secara otomatis berakhir dan tidak berlaku lagi. Dalam Buku Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara spesifik mengatur mengenai berakhirnya kontrak, namun dalam Bab IV Buku II hanya membahas mengenai hapusnya perikatan-perikatan. Meskipun begitu, ketentuan mengenai hapusnya perikatan juga mencakup hapusnya kontrak karena perikatan yang dimaksud dalam Bab IV Buku Undang-Undang Hukum Perdata tersebut merujuk pada perikatan secara umum, baik itu berasal dari kontrak maupun dari perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1381 Buku Undang-Undang Hukum Perdata, hapusnya perikatan dapat terjadi karena:<sup>20</sup>

1) Pembayaran

Pemenuhan kewajiban melalui pelaksanaan pembayaran diatur sesuai dengan Pasal 1382 KUH Perdata. Istilah "pembayaran" dalam konteks hukum perikatan adalah segala tindakan yang mengakibatkan pemenuhan atas suatu prestasi, tanpa memperhatikan bentuk atau sifatnya. Melalui pembayaran ini, maka terjadi pemenuhan atas perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Alasan kedua yang menyebabkan hapusnya perikatan adalah pelaksanaan pembayaran tunai yang diikuti oleh penyimpanan atau penitipan. Ketentuan terkait dapat ditemukan dalam Pasal 1404 hingga 1412 KUH Perdata. Perlu dicatat bahwa dalam situasi di mana pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan, hal ini hanya berlaku untuk perikatan yang melibatkan prestasi atau kewajiban untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu yang berbentuk benda bergerak.

Pasal 1404 KUH Perdata dimaksudkan untuk melindungi debitur yang bertindak dengan itikad baik, yang bermaksud membayar utangnya sesuai dengan kewajibannya. Secara prinsipil, sebuah tawaran pembayaran tunai yang disertai dengan penyimpanan atau penitipan, apabila telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1405 dan Pasal

---

<sup>20</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan* (Aceh: Unimal Press, 2012).

1406 KUH Perdata, akan secara legal menghapuskan perjanjian tersebut. Hal ini untuk kepentingan tidak hanya debitur, tetapi juga pihak-pihak lain yang bertanggung jawab bersama debitur, serta penjamin-penjamin debitur.

3) Pembaharuan utang

Pembaharuan utang, yang lebih dikenal dengan istilah novasi, merupakan proses di mana perikatan yang ada dihapuskan melalui lahirnya perikatan baru. Ketentuan Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tiga jenis pelaksanaan pembaharuan utang, yaitu:

*“Pertama, apabila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya.”*

*“Kedua, apabila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dari perikatannya.”*

*“Ketiga, apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru, seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, terhadap siapa debitur dibebaskan dari perikatannya.”*

Berdasarkan ketentuan yang disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa pembaharuan utang (novasi) mengakibatkan perikatan lama menjadi tidak berlaku dengan terbentuknya perikatan baru yang disepakati oleh pihak-pihak yang sama. Perikatan baru ini tetap harus memenuhi persyaratan dan ketentuan yang sah seperti yang diatur dalam perjanjian sebelumnya.

4) Kompensasi atau perjumpaan utang

Perjumpaan utang atau yang lebih dikenal dengan istilah kompensasi adalah situasi di mana dua pihak memiliki kewajiban atau utang satu sama lain. Dalam konteks ini, undang-undang menetapkan bahwa kewajiban atau utang antara kedua pihak dapat dihapuskan dengan memperjumpakan utang satu pihak dengan utang pihak lainnya.

Adapun tiga syarat agar terjadi perjumpaan utang terdapat dalam Pasal 1426 KUH Perdata, yaitu

*“Pertama, kedua kewajiban atau utang yang diperjumpakan tersebut haruslah utang yang*

telah ada pada waktu perjumpaan serta telah jatuh tempo dan dapat ditagih serta dapat dihitung besarnya.”

“*Kedua*, kewajiban atau utang tersebut ada secara bertimbal balik antara dua pihak, yang satu merupakan debitur sekaligus kreditur terhadap yang lainnya. Sehingga harus adanya dua pihak yang saling berutang secara timbal balik.”

“*Ketiga*, kewajiban atau utang yang diperjumpakan tersebut haruslah utang dengan wujud prestasi yang sama atau objek yang sama atau jumlah uang yang sama.”

5) Percampuran utang

Percampuran utang diatur dalam Pasal 1436 KUH Perdata. Menurut ketentuan yang tercantum dalam pasal tersebut, pencampuran utang merupakan proses di mana kedua pihak yang terlibat, yaitu kreditur dan debitur, bergabung menjadi satu. Proses ini dapat terjadi baik melalui mekanisme hukum maupun secara otomatis. Pada tahap ini, status hutang dan piutang menjadi tidak berlaku. Selain itu, Pasal 1436 KUH Perdata juga menegaskan bahwa penggabungan hutang dan tagihan oleh satu individu akan menyebabkan pembatalan tagihan tersebut.<sup>21</sup>

6) Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah suatu tindakan hukum di mana kreditur mengabaikan haknya untuk menagih piutang kepada debitur. Tidak ada peraturan hukum yang mengatur proses pembebasan utang, yang menyebabkan pertanyaan apakah itu terjadi secara sepihak atau timbal balik. Sebagian berpendapat bahwa pembebasan utang dapat dilakukan secara sepihak, di mana kreditur memberitahu debitur bahwa utangnya telah dihapus. A. Pitlo menjelaskan bahwa kreditur hanya dapat membebaskan debitur secara sepihak jika tindakan ini tidak merugikan debitur, dan jika debitur memiliki kepentingan dalam perjanjian tersebut, pembebasan sepihak tidak dapat dilakukan. Pembebasan utang adalah

---

<sup>21</sup> Cakra Putra Negara and others, ‘Hapusnya Perikatan Akibat Musnahnya Barang Yang Terutang’, *Jurnal DPLR*, 9.2 (2022), 151.

tindakan yang tak dapat disangkakan, tetapi harus dibuktikan (Pasal 1438).<sup>22</sup>

7) Musnahnya barang yang terutang

Apabila objek suatu kontrak mengalami kerusakan, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, hal tersebut menandakan terjadinya keadaan memaksa atau *force majeure*. Dalam konteks ini, Pasal 1444 KUH Perdata menegaskan bahwa perikatan tunggal berakhir saat barang yang menjadi objek perikatan hancur atau hilang tanpa kesalahan dari debitur, dan sebelum debitur mengabaikannya. Bahkan jika debitur lalai menyerahkan barang tersebut tanpa menimbulkan risiko, perikatan itu juga berakhir, asalkan barang tersebut akan hancur dengan cara yang sama jika telah diserahkan kepada kreditur. Pasal ini mencakup semua hak dan kewajiban dasar dalam suatu perjanjian. Pembahasan mengenai berakhirnya perikatan dapat dibagi menjadi dua aspek utama yaitu positif dan negatif. Berakhirnya perikatan dikatakan positif ketika perjanjian dilaksanakan sepenuhnya oleh kedua belah pihak, sedangkan berakhirnya secara negatif terjadi ketika salah satu pihak gagal melaksanakan perjanjian.<sup>23</sup>

8) Pembatalan

Istilah "batal demi hukum" dalam Pasal 1446 BW sebenarnya bermakna "dapat dibatalkan". Ketika suatu perjanjian dianggap batal demi hukum, hal ini menunjukkan bahwa tidak ada kewajiban hukum yang muncul dari perjanjian tersebut, dan sebagai konsekuensinya, tidak ada kewajiban hukum yang perlu diperhitungkan untuk ditiadakan. Perjanjian yang tidak memenuhi persyaratan subjektif, seperti

---

<sup>22</sup> Yuddi Robot, Diana Putong, and Arthur Tuwaidan, 'Kapita Selektu Hukum Ekonomi: Pengaturan Hukum Perjanjian', *Innovative: Journal Of Social Science Research (Special Issue)*, 3.2 (2023), 11.

<sup>23</sup> F Andriani and I Zulfitri, 'Berakhirnya Kontrak Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata', *Jurnal Syariah Dan Peradilan Islam*, 1.2 (2021), 30 <<https://ejournal.unida-aceh.ac.id/index.php/jspi/article/view/139%0Ahttps://ejournal.unida-aceh.ac.id/index.php/jspi/article/download/139/100>>.

ketidaksepakatan atau ketidakmampuan pihak yang terlibat, dapat dinyatakan batal (Pasal 1446 jo. 1320).<sup>24</sup>

9) Berlakunya syarat batal

Syarat batal biasanya termuat dalam perikatan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Jika syarat tersebut terpenuhi, akan mengakibatkan pembatalan (*nietig, void*) perikatan tersebut sehingga perikatan menjadi tiada. Istilah yang digunakan untuk menyebut syarat semacam ini adalah "syarat batal". Pada dasarnya, syarat batal berlaku surut, artinya berlaku sejak perjanjian tersebut dibuat. Ketika perjanjian dinyatakan batal, keadaan diatur kembali ke kondisi semula seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada.<sup>25</sup>

10) Lampau waktu atau daluwarsa

Menurut pasal yang terdapat dalam KUH Perdata, daluwarsa adalah suatu cara yang memungkinkan seseorang memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari perikatan atau kewajiban tertentu setelah berlalunya periode waktu yang ditetapkan dan memenuhi syarat-syarat yang diatur oleh Undang-Undang. Berdasarkan pasal tersebut, terdapat dua jenis daluwarsa, yaitu *pertama*, daluwarsa untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu barang dikenal sebagai *acquisitive prescription* yang tercantum dalam Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Kedua*, daluwarsa untuk menghapuskan suatu perikatan atau tuntutan disebut sebagai *extingtive prescription*, yang diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata.<sup>26</sup>

## 2. Ijarah

### a. Pengertian Ijarah

Menurut etimologi, istilah "*ijarah*" berasal dari kata "*al-ajru*," yang memiliki makna "*al-iwadl*" atau "*ganti*." Oleh karena itu, istilah "*al-ajru*" (upah) juga merujuk pada konsep "*at-thawab*" atau pahala. Secara terminologis, konsep *ijārah* dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian

<sup>24</sup> Istiana Heriani, 'Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Hutang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Jurnal Al 'Ulum*, 61.3 (2014), 21.

<sup>25</sup> Joko Sriwidodo and Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Yogyakarta: Penerbit Kepel Press, 2021).

<sup>26</sup> Supeno, *Pilar-Pilar Pokok Hukum Perdata* (Sumatera Barat: Balai Insan Cendekia Mandiri, 2020) <<http://repository.unbari.ac.id/2138/1/Pilar-Pilar-Pokok-Hukum-Perdata.pdf>>.

pertukaran yang melibatkan pemberian manfaat tertentu dengan imbalan atau pembayaran yang telah ditentukan.<sup>27</sup>

Istilah *ijārah* mengandung pengertian umum yang mencakup pembayaran atas pemanfaatan suatu objek atau imbalan atas suatu kegiatan, termasuk pembayaran untuk melaksanakan aktivitas tertentu. *Ijārah* berarti suatu perjanjian yang mencakup pertukaran manfaat dengan memberikan imbalan dalam jumlah yang telah ditetapkan dan dalam batas waktu yang ditentukan. Dengan demikian, hal ini dapat diartikan sebagai proses menjual manfaat suatu objek, bukan penjualan objek itu sendiri.<sup>28</sup>

Dalam konteks terminologi, para ulama fiqh memberikan beberapa definisi mengenai *al-ijarah* diantaranya:<sup>29</sup>

1) Menurut Ulama Syafi'iyah

Ulama Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* sebagai perjanjian terkait dengan pemanfaatan dengan pemberian imbalan.

2) Menurut Ulama Hanafiyah

*Ijarah* menurut Ulama Hanafiyah merupakan perjanjian yang memungkinkan seseorang untuk memiliki manfaat yang jelas dan diinginkan dari suatu objek yang disewa sebagai pengganti berupa pemberian imbalan.

3) Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah

*Ijarah* menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah adalah memanfaatkan hak atas suatu kegunaan yang dianggap mubah dalam rentang waktu tertentu dengan pemberian pengganti atau imbalan.

Dari berbagai pandangan yang disampaikan oleh para ulama dan mazhab di atas, tidak terlihat perbedaan yang mendasar dalam mendefinisikan konsep *ijārah*. Namun, terdapat pemahaman yang menguatkan dan menjelaskan lebih rinci mengenai pemanfaatan atas barang atau jasa dalam batas waktu yang ditetapkan, disertai dengan

<sup>27</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013).

<sup>28</sup> Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997).

<sup>29</sup> Silvia Nur Febrianasari, 'Hukum Ekonomi Islam Dalam Akad Ijarah Dan Rahn (Islamic Economic Law in the Ijarah and Rahn Contracts)', *Qawānīn Journal of Economic Syariah Law*, 4.2 (2020), 193–208 <<https://doi.org/10.30762/q.v4i2.2471>>.

pemberian imbalan atau upah, tanpa melibatkan peralihan kepemilikan.

Sedangkan istilah *ijarah* menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN/MUI/2000 ialah “akad berupa pengalihan hak guna (manfaat) suatu barang untuk rentang waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa melibatkan pengalihan kepemilikan barang tersebut secara langsung.”<sup>30</sup> Dengan demikian, akad *ijarah* tidak mengalami perubahan status kepemilikan. Proses tersebut semata-mata melibatkan peralihan pemanfaatan, di mana hak pemanfaatan dipindahkan dari pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa.

### b. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum *ijarah* dapat dipahami melalui penafsiran al-Qur’an, hadis-hadis, dan *ijma’* para ulama fiqh yaitu.<sup>31</sup>

1) Al-Qur’an

a) Surah az-Zukhruf [4] 32:

أَهُمْ يُقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ إِنَّهُمْ مَعَاشَتُهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
بَعْضًا  
سُخْرِيًّا وَرَحْمَتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.<sup>32</sup>

Ayat di atas menguraikan prinsip bahwa Allah menganugerahkan kelebihan kepada sebagian

<sup>30</sup> DSN MUI, ‘Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah’, 2000, 1.

<sup>31</sup> DSN MUI, ‘Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah’, 2000, 1–3.

<sup>32</sup> Alquran, *Az-Zukhruf Ayat 32* (Qur’an Kemenag).

manusia atas sebagian yang lain dengan tujuan mendorong kerjasama saling bantu antarindividu. Salah satu implementasi dari prinsip ini adalah melalui pelaksanaan akad sewa-menyewa, atau yang dikenal sebagai *ijārah*. Melalui akad *ijārah*, sebagian manusia diberikan hak untuk memanfaatkan pemanfaatan sebagian yang lain, menciptakan kerangka kerjasama yang terencana.

b) Surah al-Baqarah [2] 233:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِيَ  
الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ ۖ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلِّفُ  
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ ۗ بِوَالِدِهِ  
وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ  
فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا يَأْتِيَنَّ أَنْ يَنْسَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ  
إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ  
بَصِيرٌ ۚ ۲۳۳ ﴾

Artinya : “Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya

Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”<sup>33</sup>

Dari ayat di atas, dapat disimpulkan bahwa memberikan imbalan kepada perempuan yang menyusui anak yang bukan keturunannya bukanlah suatu hambatan. Menurut pandangan Qatadah dan Zuhri, memberikan tanggung jawab menyusui dapat diserahkan kepada perempuan yang diinginkan oleh ibu atau ayah, atau melalui proses musyawarah. Jika tanggung jawab tersebut diberikan kepada perempuan lain, biayanya harus sesuai dengan norma-norma yang berlaku dan harus dipenuhi sesuai dengan kesepakatan.<sup>34</sup>

c) Surah al-Qashash [28] 26:

قَالَتْ إِحْدُهُمَا يَا بَنِيَّ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ٢٦

Artinya : “Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.<sup>35</sup>

Dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat keharusan untuk memberikan imbalan atau mempekerjakan individu yang memiliki keahlian spesifik dalam bidangnya.

2) Hadis

a) Hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Majah melalui Ibnu Umar, Nabi Muhammad SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya : “Berikanlah upah kepada seorang pekerja sebelum keringatnya kering”.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> Alquran, *Al-Baqarah Ayat 233* (Qur'an Kemenag).

<sup>34</sup> Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir Al-Ahkam* (Jakarta: Kencana, 2006).

<sup>35</sup> Alquran, *Al-Qashash Ayat 26* (Qur'an Kemenag).

<sup>36</sup> Tasmin Tangngareng, ‘Hak-Hak Buruh Dalam Perspektif Hadis Nabi SAW’, *Jurnal Ushuluddin: Media Dialog Pemikiran Islam*, 23.1 (2021), 123 <<https://doi.org/10.24252/jumdpi.v23i1.19260>>.

- b) Hadis lain juga membahas tentang *ijarah* yang diriwayatkan oleh ‘Abd ar-Razzaq melalui Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudzri, Nabi Muhammad SAW bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

Artinya : “Barang siapa memperkerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”.<sup>37</sup>

- c) Hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, beliau berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فَضَّةٍ

Artinya : “Kami pernah menyewakan tanah dengan bayaran berupa hasil pertanian, maka Rasulullah melarang kami melakukan tindakan tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan menggunakan emas atau perak”.<sup>38</sup>

- d) Hadis lain yang juga membahas tentang *ijarah* yang diriwayatkan oleh Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَ حَرَامًا

Artinya : “Perdamaian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat

<sup>37</sup> Marabona Munthe and Fitri, ‘Konsep Penetapan Upah Perspektif Ekonomi Islam’, *Jurnal Manajemen, Akuntansi, Ekonomi Dan Perbankan*, 3.2 (2020), 142.

<sup>38</sup> Diky Faqih Maulana, ‘Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah’, *Jurnal Muslim Heritage*, 6.1 (2021), 187 <<https://doi.org/10.21154/muslimheritage.v6i1.2569>>.

mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.<sup>39</sup>

### 3) Ijma’

Dengan merujuk kepada ijma’ (kesepakatan mayoritas ulama), dapat ditegaskan bahwa mayoritas ulama sepakat mengenai sahnya praktik *ijarah*. Dalam hal ini disimpulkan bahwa kesanggupan seorang muslim untuk melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa menyewa sejalan dengan prinsip muamalah yang menyatakan bahwa semua transaksi muamalah diperbolehkan, kecuali terdapat dalil yang melarangnya.<sup>40</sup>

Berdasarkan penafsiran Al-Qur’an dan hadis, para ulama mengizinkan praktik *ijarah* karena manusia memerlukan manfaat dari suatu barang-barang tertentu secara berlanjutan. *Ijarah* muncul sebagai salah satu kegiatan yang diperlukan oleh manusia, terutama bagi mereka yang tidak dapat memenuhi kebutuhan hidup mereka tanpa terlebih dahulu menggunakan layanan sewa-menyewa. Transaksi ini berperan penting dalam mengatasi kesulitan yang dihadapi manusia dan merupakan salah satu bentuk implementasi prinsip tolong-menolong yang diperintahkan dalam agama. *Ijarah* merupakan aspek muamalah yang sangat penting bagi manusia, sehingga syariat Islam mengakui keberadaannya secara resmi. Konsep *ijarah* mencerminkan fleksibilitas hukum Islam dalam mengatasi tantangan dalam kehidupan manusia.<sup>41</sup>

#### c. Rukun *Ijarah*

Menurut Hanafiyah, rukun dalam transaksi sewa-menyewa terdiri dari *ijab* dan *qabul*, dijelaskan melalui

---

<sup>39</sup> Widya Ratna Sari, Dewi Fatmala Putri, and Faricha Lita Nabbila, ‘Kajian Hadits Tentang Perjanjian Dalam Mewujudkan Perdamaian Pada Pembiayaan Ijarah Multijasa Di Lembaga Keuangan Mikro Syariah’, *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Akuntansi*, 3.2 (2023), 194 <<https://doi.org/10.55606/jebaku.v3i2.1937>>.

<sup>40</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syari’ah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016).

<sup>41</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2016).

terminologi khusus seperti *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira*”, dan *al-ikra*”. Sementara itu, mayoritas ulama menyatakan bahwa terdapat empat rukun *ijarah*, yang dapat diuraikan sebagai berikut:<sup>42</sup>

1) *Aqid* (Orang yang berakad)

Pelaksanaan akad *ijarah* melibatkan dua pihak, yakni *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah individu yang memberikan imbalan atau menyewakan, sementara *musta'jir* adalah pihak yang menerima imbalan untuk melakukan suatu tugas atau menyewa suatu barang. Bagi mereka yang terlibat dalam akad *ijarah*, penting untuk memiliki pemahaman mendalam terkait manfaat barang yang menjadi objek akad, guna mencegah timbulnya potensi perselisihan di masa mendatang. Syarat lainnya adalah kedua belah pihak yang terlibat dalam akad harus memiliki kemampuan dan pengetahuan yang memadai untuk dapat membedakan. Jika salah satu dari mereka mengalami gangguan mental atau merupakan seorang anak yang belum mampu memahami konsep baik dan buruk, maka akad tersebut dianggap tidak sah.

2) *Shighat* (Akad)

*Shighat* adalah ungkapan yang digunakan oleh para pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian, yang melibatkan pernyataan *ijab* (tawaran) dan *qabul* (penerimaan), yang merupakan langkah awal dalam menjelaskan keinginan seseorang dalam menjalankan perjanjian *ijarah*. Dalam konteks Hukum Perikatan Islam, *ijab* diartikan sebagai pernyataan janji atau tawaran yang diberikan oleh pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu. Sementara *qabul* adalah pernyataan yang diucapkan oleh pihak yang menerima (*musta'jir*) sebagai tanggapan terhadap kehendak dari pihak pertama, yang terjadi setelah *ijab*. Syarat-syarat yang diperlukan sejalan dengan syarat transaksi *ijab -qabul* pada kontrak jual beli. Dalam konteks *ijarah*, perlu dicatat bahwa *ijab* dan *qabul* harus menyebutkan periode atau jangka waktu yang telah ditentukan.

---

<sup>42</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer* (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2015).

### 3) *Ujrah* (Upah)

*Ujrah* merupakan imbalan yang diberikan kepada *musta'jir* sebagai kompensasi atas layanan yang telah diberikan atau keuntungan yang diperoleh oleh *mu'jir*. Dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>43</sup>

- (a) Jumlah *ujroh* harus telah ditentukan dengan jelas. Sebab, *ijarah* merupakan perjanjian timbal balik. Oleh karena itu, *ijarah* tidak akan dianggap sah apabila upahnya belum ditentukan sebelumnya.
- (b) Pihak khusus, seperti hakim, tidak diperbolehkan menerima bayaran tambahan dari pekerjaannya, mengingat mereka sudah menerima gaji khusus dari pemberi upah, sehingga hal ini akan berarti bahwa mereka memperoleh dua kali lipat gaji hanya dengan menjalankan satu tugas.
- (c) Pembayaran uang sewa harus dilakukan secara bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Apabila manfaat dari barang yang disewa sudah lengkap, maka pembayaran sewa harus dilakukan secara penuh.

Para ulama sepakat bahwa *ujrah* dalam konteks akad *ijarah* harus berbentuk harta yang memiliki nilai (*muta-qawwam*) dan haruslah diketahui (*ma'lum*) oleh semua pihak yang terlibat. Dari perspektif konsep akad, syarat ini terkait dengan persyaratan dalam transaksi jual beli, di mana mutsman (barang yang diperjualbelikan) dan *tsaman* (harga) harus bebas dari *gharar* (ketidakpastian), yang berarti keduanya harus diketahui oleh penjual dan pembeli. Dikarenakan *ujrah* dalam transaksi sewa menyewa sebagai nilai atau harga (*tsaman*) sewa dan manfaatnya sebagai mutsman, maka nilai sewa dan manfaat harus bersih dari ketidakpastian. Kedua nilai ini haruslah jelas bagi pihak yang menyewakan dan menyewa pada saat perjanjian sewa dilakukan.<sup>44</sup>

Syarat terkait pentingnya diketahuinya *ujrah* oleh mustajir atau ajir dan *mu'jir* pada saat akad dilakukan

---

<sup>43</sup> Muhammad Rawwas Qal Ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999).

<sup>44</sup> Jaih Mubarak and Hasanuddin, *Fikih Mu'amalah Malikiyah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018).

didasarkan pada riwayat hadis dari Nabi Muhammad SAW:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَالِدِ الدَّمَشَقِيُّ قَالَ : حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةِ السُّلَمِيِّ قَالَ : حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ»

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami (Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi) berkata, telah menceritakan kepada kami (Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami) berkata, telah menceritakan kepada kami ('Abdurrahman bin Zaid bin Aslam) dari (Bapaknya) dari (Abdullah bin Umar) ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja keringatnya.”<sup>45</sup>

Terdapat hadis lain yang sama-sama membahas tentang keharusan diketahuinya *ujrah* saat akad dilakukan yaitu:

حَدَّثَنَا أَبُو أَحْمَدَ الْعَطْرِيُّ، ثنا مُحَمَّدُ الْوَاسِطِيُّ، ثنا وَهْبُ بْنُ بَقِيَّةٍ، ثنا خَالِدٌ، عَنْ أَبِي حَنِيْفَةَ، عَنْ حَمَّادٍ، عَنْ إِبْرَاهِيمَ، عَنْ أَبِي سَعِيدِ الْخُدْرِيِّ، وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَا : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْطِهِ أَجْرَته»

Artinya : “Telah menceritakan kepada kami akan dia Abu Ahmad al-Ghirthifiyyu, tsana Muhammad al- Wasithiyyu, tsana Khalid dari Abi Hanifah dari Hammad dari Ibrahim dari Abi Sa'id al-Khudriyyi dan dari Abi Hurairah berkata: Bersabda Rasulullah saw "Barang siapa mempekerjakan seorang pekerja, maka beritahukanlah upahnya.”<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Muhammad Syarif Hidayatullah and Tri Hidayati, ‘Analisis Hadits Akad Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dan Ijarah Maushufah Fi Dzimmah (Telaah Fatwa DSN-MUI)’, *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 6.2 (2021), 207 <<https://doi.org/10.24235/jm.v6i2.9160>>.

<sup>46</sup> Yulia Hafizah, ‘Konsep Ijarah Dalam Relevansinya Terhadap Pengembangan Ekonomi’, *Researchgate.Net*, Januari, 2020, 2 <[https://www.researchgate.net/profile/Yulia-Hafizah/publication/338547444\\_KONSEP\\_IJARAH\\_DALAM\\_TINJAUAN\\_HADIS\\_DAN\\_RELEVANSINYA\\_TERHADAP\\_PENGEMBANGAN\\_EKONOMI](https://www.researchgate.net/profile/Yulia-Hafizah/publication/338547444_KONSEP_IJARAH_DALAM_TINJAUAN_HADIS_DAN_RELEVANSINYA_TERHADAP_PENGEMBANGAN_EKONOMI)>

Hadis di atas menginformasikan tentang ketentuan yang harus dipatuhi dalam akad *ijarah*, yaitu besaran atau jumlah upah yang akan diberikan harus disampaikan pada awal transaksi. Biasanya, besaran upah disesuaikan dengan jenis serta tingkat kesulitan suatu pekerjaan yang berlaku dalam masyarakat tersebut.

#### 4) Manfaat

Salah satu metode untuk memahami *ma'qud alaih* (barang) adalah melalui identifikasi manfaatnya, batasan waktu, atau penjelasan mengenai jenis pekerjaan yang terlibat dalam *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Semua harta benda dapat diakadkan *ijarah* kecuali yang memenuhi syarat berikut:

- (a) Manfaat dari transaksi sewa-menyewa harus diketahui secara rinci, dapat dicapai dengan melakukan pemeriksaan atau pihak pemilik memberikan informasi terperinci tentang kualitas manfaat barang.
- (b) Objek *ijarah* harus dapat dialihkan dan dimanfaatkan secara langsung tanpa adanya cacat yang menghambat fungsinya. Transaksi sewa atas benda yang masih dalam kepemilikan pihak ketiga tidak diizinkan.
- (c) Objek *ijarah* harus dapat dialihkan dan dimanfaatkan secara langsung tanpa adanya cacat yang menghambat fungsinya. Transaksi sewa atas benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga tidak diizinkan. Objek yang disewakan harus memberikan manfaat langsung, seperti sewa tempat tinggal, kendaraan bermotor, dan sebagainya. Tidak diperbolehkan sewa-menyewa manfaat benda yang bersifat tidak langsung, seperti sewa pohon mangga untuk buahnya, atau sewa ternak untuk hasil keturunannya, telurnya, bulunya, atau susunya.

Harta yang dijadikan objek *ijarah* harus bersifat *isty'mali*, yaitu dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa merusak zat atau mengurangi sifatnya. Sebaliknya, harta yang bersifat *istihlaki* adalah yang mengalami kerusakan

atau perubahan sifat karena penggunaan, seperti makanan dan buku tulis, dan tidak sah dijadikan objek *ijarah*

#### d. Syarat Sah *Ijarah*

Dalam suatu transaksi secara umum, sahnya *ijārah* dapat diakui apabila unsur-unsur syarat dan rukunnya telah terpenuhi. Terkait dengan *ijārah*, syarat sahnya mencakup:<sup>47</sup>

- (1) Dalam konteks orang yang berakad, persyaratan utama yang harus dipenuhi oleh dua pihak yang terlibat adalah mencapai kedewasaan (*baligh*) dan berakal, sesuai dengan pandangan ulama Syafi'i dan Hanbali. Baik pemberi sewa (*mu'jir*), penyewa (*musta'jir*), maupun pemberi jasa (*ajir*) harus memenuhi persyaratan hukum yang sesuai dengan prinsip syariah dan perundang-undangan yang berlaku di suatu negara.
- (2) Pentingnya mendapatkan keridhoan atau kesepakatan dari kedua belah pihak yang terlibat dalam akad menjadi faktor penting. Jika salah satu pihak terpaksa melakukan akad *ijārah*, hal tersebut dapat menyebabkan ketidaksahan akad yang dilakukan. Hal tersebut berdasarkan firman Allah SWT dalam QS. An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.<sup>48</sup>

- (3) Informasi mendetail mengenai objek *ijārah*, termasuk bentuk dan kondisi barang yang disewakan, merupakan hal yang wajib diketahui oleh kedua belah pihak. Selain

<sup>47</sup> Syamsul Hilal, 'Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat', *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 5.1 (2013), 4 <<https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>>.

<sup>48</sup> Syamsul Hilal, 'Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat', *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 5.1 (2013), 4 <<https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>>.

itu, objek sewa tidak boleh bertentangan dengan norma syariat, dan perjanjian mengenai penggunaan barang serta durasi sewa harus diperjanjikan secara jelas.

- (4) Objek *ijārah* harus memenuhi persyaratan syara'. Sebagai contoh, sewa untuk tindakan seperti pembunuhan atau pengajaran ilmu hitam dianggap tidak halal. Begitu pula, jika seorang pemilik rumah Muslim menyewakan rumahnya kepada non-Muslim untuk digunakan sebagai tempat ibadah, hal tersebut dianggap tidak diperbolehkan menurut syariah. Contoh-contoh tersebut mencerminkan objek-objek sewa-menyewa yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- (5) Objek *ijārah* merujuk pada suatu benda atau kegunaan yang umumnya digunakan untuk persewaan, seperti kendaraan bermotor, tempat tinggal, hewan yang dapat dijadikan tunggangan, layanan fotografi, layanan dekorasi, penyewaan peralatan berkemah, dan berbagai layanan lainnya.
- (6) Imbalan atau biaya sewa dalam kontrak *ijārah* harus diidentifikasi secara rinci dan memiliki nilai ekonomi yang dapat diukur. Pembayaran dapat dilakukan secara langsung, secara bertahap, melalui angsuran, dengan penundaan pembayaran, atau sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati.

Berkenaan dengan karakteristik *ijārah*, terdapat variasi pandangan di kalangan ulama. Perspektif ulama Hanafiyah menyatakan bahwa akad *ijārah* bersifat mengikat. Apabila salah satu pihak mengakhiri *ijārah*, tindakan tersebut dapat diterima asalkan terdapat alasan yang sah yang mendasari pembatalan perjanjian. Di sisi lain, mayoritas ulama sepakat bahwa kontrak sewa-menyewa atau *ijārah* memiliki sifat mengikat secara umum, kecuali terdapat cacat pada barang yang disewakan, yang dalam hal ini akan mengakhiri sahnya akad tersebut.

#### e. **Jangka Waktu *Ijarah***

Perlu dipahami bahwa dalam konteks perjanjian sewa, penetapan jangka waktu sewa menjadi unsur yang mendasar. Baik itu dalam persewaan properti seperti rumah (*mahal al-manfa'ah*), kost, hotel, vila, apartemen, maupun kendaraan. Satuan waktu penyewaan dapat berupa menit (contohnya, 30 menit), jam (sebagai contoh, kendaraan disewa selama 6 jam), harian (sebagai contoh, vila disewa

selama 5 hari), bulanan (misalnya, kamar kost disewa selama 3 bulan), hingga tahunan (sebagai contoh, ruko disewa selama 2 tahun), dan seterusnya. Hal ini penting untuk memastikan kejelasan dan ketegasan dalam pengaturan kontrak sewa.

**Gambar 2. 1**  
**Jangka Waktu Ijarah**



Banyak dari kalangan ulama, termasuk yang berasal dari mazhab Syafi'i, menyimpulkan bahwa jarak yang ditetapkan untuk transaksi baik barang maupun jasa dapat bervariasi, baik dalam rentang waktu yang panjang maupun yang pendek, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya ketentuan syariat yang secara spesifik menetapkan jangka waktu minimal maupun maksimal untuk transaksi semacam itu.

Para ulama dalam bidang hukum Islam telah mencapai kesepakatan mengenai kebolehan penggunaan satuan waktu, baik yang singkat seperti jam maupun yang lebih panjang seperti tahun, sebagai strategi untuk menghindari unsur ketidakpastian (*gharar*) dalam perjanjian sewa-menyewa. Perbincangan mereka banyak berfokus pada awal waktu perjanjian sewa, dengan perbedaan pendapat yang mencolok seperti berikut:<sup>49</sup>

- 1) Ulama Mazhab Hanafi tidak mengharuskan untuk mencantumkan awal efektifnya perjanjian sewa dalam dokumen resmi. Sementara ulama Mazhab Syafi'i menganggap hal ini sebagai syarat penting karena ketidakjelasan mengenai awal efektifnya perjanjian sewa dianggap sebagai ketidakpastian yang harus dihindari.
- 2) Menurut Abu Hanifah, sebagaimana yang disampaikan oleh Abu Yusuf, konsistensi dalam satuan waktu yang disepakati dalam perjanjian sewa sangatlah penting, baik itu dalam satuan hari, bulan, atau tahun. Sebagai contoh, jika seseorang menyewa kamar untuk dua hari dan mulai menempati kamar pada hari Senin pukul 17:00, maka ia wajib meninggalkan kamar pada hari Rabu pukul 17:00. Jika seseorang menyewa apartemen selama satu bulan

<sup>49</sup> Jaih Mubarak and Hasanuddin.

dan mulai efektif pada tanggal 15 Januari 2015, ia diharuskan membayar sewa untuk satu bulan penuh dan harus meninggalkan apartemen tersebut pada tanggal 14 Februari 2015.

**f. Macam-Macam *Ijarah***

Akad sewa-menyewa atau *ijarah* dari segi objeknya dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yang terdiri dari:<sup>50</sup>

1) *Ijarah 'ala al-manafi*

Dalam transaksi *ijarah 'ala al-manafi*, objek akad adalah manfaat yang diperoleh dari sewa barang. *Ijarah* pada manfaat tersebut dikenal sebagai akad sewa-menyewa. Dalam konteks muamalah, objek perjanjian manfaat dapat berupa kendaraan bermotor untuk digunakan, bangunan komersial untuk keperluan usaha, dan objek lainnya. Objek-objek yang telah disebutkan tersebut diperbolehkan menurut hukum syariah, selama tetap sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Pendapat para ulama mengenai penentuan kepastian akad berbeda-beda. Perspektif Hanafiyah dan Malikiyah menyatakan bahwa akad sejalan dengan perkembangan manfaat yang digunakan. Dengan kata lain, penyewa harus terlebih dahulu mengamati perkembangan penggunaan manfaat. Di sisi lain, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah meyakini bahwa kepastian akad sudah ditetapkan sejak awal terjadinya akad.

Dapat disimpulkan bahwa penggunaan barang sesuai dengan tujuannya adalah hak yang dimiliki oleh penyewa. Penyewa memiliki wewenang untuk melakukan segala aktivitas terhadap barang sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.<sup>51</sup>

2) *Ijarah 'ala al-'mal*

Amal atau jasa seseorang merupakan objek dalam perjanjian ini. *Ijarah* atas jasa atau pekerjaan seseorang dikenal sebagai gaji. Berdasarkan pandangan para ulama, menyewa seseorang untuk bekerja diperbolehkan dengan syarat bahwa jenis pekerjaan yang dilakukan jelas dan sesuai dengan prinsip-prinsip

---

<sup>50</sup> Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: Rajawali Pers, 20117).

<sup>51</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011).

Islam. *Ijarah ala al-a'mal* umumnya bersifat individual, di mana pembayaran diberikan kepada seseorang yang menyewakan layanannya untuk kepentingan banyak orang, seperti asisten rumah tangga dalam pengelolaan rumah, penjahit untuk membuat pakaian atau sepatu, serta pekerja dan buruh dalam konstruksi suatu bangunan.<sup>52</sup>

**g. Berakhirnya Akad *Ijarah***

Akad *ijarah* menurut para ulama, memiliki sifat yang mengikat setelah terjalannya kerjasama di antara pihak-pihak terlibat. Oleh karena itu, tidaklah dimungkinkan bagi salah satu pihak yang telah berakad untuk melakukan pembatalan secara sepihak terhadap perjanjian yang telah disetujui bersama, kecuali jika terdapat ketentuan yang secara tegas menyatakan kewajiban untuk mengakhiri akad tersebut.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan suatu akad *ijarah* berakhir yaitu:<sup>53</sup>

1) Kehilangan atau kerusakan objek

Situasi semacam ini merupakan alasan putusnya perjanjian *ijarah* karena dalam praktiknya, objek sewaan telah kehilangan manfaat yang dapat dimanfaatkan atau digunakan. Contohnya seperti robohnya bangunan sewa atau ruko, atau hilangnya barang yang disewakan, seperti sepatu yang telah dijahitkan.

2) Melewati batas waktu

Ketika waktu yang telah disepakati dalam perjanjian telah mencapai puncaknya, perjanjian tersebut secara otomatis berakhir pada hari itu juga. Jika objek sewa adalah rumah kos, maka rumah tersebut harus dikembalikan. Jika yang disewa adalah jasa seseorang, maka orang tersebut harus segera menerima upah atau imbalan.

3) Kematian

Jika salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian telah meninggal dunia, maka perjanjian yang telah dilakukan dianggap selesai. Pandangan dari Ulama

---

<sup>52</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).

<sup>53</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktik)* (Malang: UIN Maliki Press, 2018).

Hanafiyah menyatakan bahwa seseorang yang telah meninggal dunia tidak dapat diwariskan. Namun, menurut jumbuh ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan pembatalan atau penyelesaian perjanjian yang telah disepakati, melainkan dapat diwariskan. Sifat perjanjian yang telah disetujui tetap mengikat pihak-pihak yang terlibat.

1) Ketidaksesuaian Barang

Ketidaksesuaian atau kecacatan pada barang yang disewakan dapat menjadi dasar untuk mengakhiri perjanjian *ijarah*. Dalam konteks ini, hal tersebut dapat menyebabkan kerugian yang dialami oleh penyewa akibat penerimaan barang sewaan yang cacat.

## B. Penelitian Terdahulu

Dalam melakukan penelitian, pengumpulan data tidak dapat dipisahkan dari upaya merujuk pada referensi buku-buku atau penelitian sebelumnya yang relevan, khususnya dalam meneliti implementasi akad *ijarah* terhadap praktik sewa menyewa kursi dan meja lipat studi kasus di Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus. Penting untuk dicatat bahwa relevansi yang dimaksud tidak selalu identik dengan objek penelitian yang sedang diselidiki, namun tetap berada dalam ruang lingkup yang sejenis. Oleh karena itu, paparan penelitian terdahulu berikut ini diharapkan dapat menjadi bukti orisinalitas penelitian ini. Selama proses penelitian, berbagai sumber referensi, termasuk buku, skripsi, tesis, dan artikel yang berkaitan dengan tema implementasi akad *ijarah* terhadap praktik sewa menyewa kursi dan meja lipat di Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus telah diakses dan digunakan untuk memperkaya analisis. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang relevan yang telah diidentifikasi oleh peneliti:

**Tabel 2. 1**  
**Penelitian Terdahulu**

No, Tahun, Peneliti & Judul	Metode	Persamaan	Perbedaan
1. 2021, Alfa Saniyah, Judul: Analisis Akad Ijarah dan KUH Perdata	Jenis penelitian lapangan ( <i>field research</i> ) dan	Terdapat persamaan membahas tentang akad sewa-	Letak perbedaan terdapat pada fokus penelitian di mana penelitian terdahulu ini

<p>Terhadap Sewa-Menyewa Peralatan Camping di Toko Serba Outdoor Surabaya<sup>54</sup></p>	<p>menggunakan metode deskriptif dalam menganalisis</p>	<p>menyewa atau <i>ijarah</i></p>	<p>membahas tentang praktik sewa menyewa peralatan <i>camping</i> yang dilakukan di Toko Serba Outdoor Surabaya serta menganalisis <i>ijarah</i> dan KUH Perdata terkait dengan akad <i>ijarah</i> tersebut. Sedangkan penelitian ini membahas tentang implementasi akad <i>ijarah</i> terhadap praktik sewa-menyewa kursi dan meja lipat studi kasus Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus serta menganalisis fiqh muamalah terhadap praktik sewa-menyewa tersebut</p>
<p>2. 2020, Ari Kurniawati, Judul: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Persewaan Alat Camping (Studi Kasus di Shelter</p>	<p>Jenis penelitian lapangan atau <i>field research</i> dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara</p>	<p>Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama meneliti</p>	<p>Letak perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu penelitian terdahulu untuk mengetahui konsep yang</p>

<sup>54</sup> Alfa Saniyah, 'Analisis Ijarah Dan KUH Perdata Terhadap Sewa-Menyewa Peralatan Camping Di Toko Serba Outdoor Surabaya' (Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2021).

<p>Outdoor Ponorogo)<sup>55</sup></p>	<p>dan dokumentasi</p>	<p>akad <i>ijarah</i> atau sewa-menyewa.</p>	<p>diterapkan jasa persewaan alat camping studi kasus di Shelter Outdoor Ponorogo dan menganalisis bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penerapan ganti rugi di Shelter Outdoor Ponorogo. Sedangkan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis praktik penyelenggaraan sewa-menyewa kursi dan meja lipat di Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus</p>
<p>3. 2017, Raka Ristiano, Judul: Tinjauan Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Motor (Studi Kasus di Anugerah</p>	<p>Jenis penelitian menggunakan <i>field research</i> dan bersifat deskriptif analitik dengan teknik pengumpulan data observasi dan</p>	<p>Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas tentang akad sewa-menyewa</p>	<p>Letak perbedaan terdapat pada penelitian terdahulu membahas penyebab perbedaan pelayanan di Anugerah Rental Montor dan menganalisis</p>

<sup>55</sup> Ari Kurniawati, ‘Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Persewaan Alat Camping (Studi Kasus Di Shelter Outdoor Ponorogo)’ (Universitas Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020).

<p>Motor Yogyakarta)<sup>56</sup></p>	<p>wawancara</p>	<p>atau <i>ijarah</i></p>	<p>pandangan hukum Islam tentang ketidakpastian dalam pelayanan terhadap konsumen. Sedangkan penelitian ini membahas tentang implementasi akad <i>ijarah</i> terhadap praktik sewa-menyewa kursi dan meja lipat studi kasus Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus serta menganalisis fiqh muamalah terhadap praktik sewa-menyewa tersebut</p>
<p>4. 2023, Ayesta Camerlin, Judul: Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mesin Fotocopy Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di PT.</p>	<p>Menggunakan jenis penelitian lapangan atau <i>field research</i> yang bersifat kualitatif deksriptif dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder</p>	<p>Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas praktik sewa-menyewa dan penyelesaian wanprestasi</p>	<p>Letak perbedaan terdapat pada fokus penelitian di mana penelitian terdahulu membahas praktik penyelesaian wanprestasi dalam sewa-menyewa mesin fotocopy dalam tinjauan hukum ekonomi syariah. Sedangkan</p>

<sup>56</sup> Raka Ristiano, ‘Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Motor (Studi Kasus Di Anugerah Rental Motor Yogyakarta)’ (Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2017).

<p>Buana Citra Abadi Pahoman, Bandar Lampung)<sup>57</sup></p>			<p>penelitian ini membahas tentang implementasi akad <i>ijarah</i> terhadap praktik sewa-menyewa kursi dan meja lipat studi kasus Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus serta menganalisis fiqh muamalah terhadap praktik sewa-menyewa tersebut</p>
<p>5. 2023, Muhammad Naofal Awwali Yafi, Judul: Sewa Beli Alat Outdoor Dalam Akad <i>Ijarah</i> Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pada Sido Adventure MIP Pati)<sup>58</sup></p>	<p>Metode penelitian kualitatif dengan pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi</p>	<p>Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama-sama membahas akad sewa-menyewa atau <i>ijarah</i></p>	<p>Letak perbedaannya terdapat pada penelitian ini membahas tentang akad <i>ijarah</i> yang berakhir dengan jual beli pada toko penyewaan alat outdoor Sido Adventure MIP. Sedangkan penelitian ini membahas tentang Sedangkan penelitian ini membahas tentang implementasi akad</p>

<sup>57</sup> Ayesta Camerlin, ‘Penyelesaian Terhadap Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Mesin Fotocopy Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di PT. Buana Citra Abadi Pahoman, Bandar Lampung)’ (Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2023).

<sup>58</sup> Muhammad Naofal Awwali Yafi, ‘Sewa Beli Alat Outdoor Dalam Akad Ijarah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pada Sido Adventure MIP Pati)’ (Institut Agama Islam Negeri Kudus, 2023).

			<p><i>ijarah</i> terhadap praktik sewa-menyewa kursi dan meja lipat studi kasus Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus serta menganalisis fiqh muamalah terhadap praktik sewa-menyewa tersebut</p>
--	--	--	--

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya, penulis menemukan bahwa belum ada kajian yang menyeluruh mengenai perjanjian sewa-menyewa, termasuk praktik *ijarah*, dan analisis terhadap kesesuaian praktik perjanjian sewa-menyewa dengan prinsip-prinsip fiqh muamalah. Selanjutnya, perbedaan mencolok lainnya terletak pada fokus penelitian ini. Menurut penulis, tidak terdapat karya ilmiah maupun literatur yang secara khusus membahas serta menganalisis praktik sewa menyewa kursi dan meja lipat Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus dan tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik sewa menyewa tersebut.

### C. Kerangka Berpikir

Berdasarkan kajian teori mengenai implementasi akad *ijarah* terhadap praktik sewa menyewa kursi dan meja lipat di Healingyuk.kds Desa Mlati Lor Kecamatan Kota Kabupaten Kudus, maka kerangka berpikir penelitian ini dibuat untuk mempermudah dalam menjelaskan persoalan mengenai objek yang akan diteliti. Kerangka berpikir penelitian yang penulis buat berupa gambar atau skema yang menunjukkan keseluruhan objek yang akan dijadikan penelitian.

**Gambar 2. 2**  
**Kerangka Berpikir**

