

## BAB II

### TEORI AKAD IJARAH MENURUT FIKIH MUAMALAH

#### A. Definisi Ijarah

Salah satu bentuk dalam kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. *Ijarah* secara etimologis, *ijarah* adalah *mashdar* dari kata *أجر- يأجر* (*ajara-ya'jiru*), yaitu upah yang diberikan kepada kompensasi sebuah pekerjaan. Menurut M. Rawas Qal'aji, *ijarah* berasal dari kalimat *ajara-ya'jir* jamaknya *أجور* (*ajura*) yang berarti (sesuatu yang engkau berikan kepada orang lain berupa upah dalam pekerjaan).<sup>13</sup>

Sedangkan secara terminologi, sebagaimana dikemukakan oleh para fukaha dengan redaksi yang berbeda-beda sebagai berikut: (1) Hanafiyah “Akad terhadap manfaat dengan adanya kompensasi/imbalan”, (2) Malikiyah “Kepemilikan terhadap manfaat sesuatu yang diperbolehkan pada waktu yang diketahui disertai dengan adanya kompensasi/imbalan”, (3) Syafi'iyah “Akad atas manfaat yang dituju serta diketahui yang membutuhkan tenaga dan diperbolehkan oleh *syara'* dengan imbalan tertentu”, dan (4) Hanabilah “Akad terhadap manfaat yang diperbolehkan oleh *syara'*, dapat diambil sewaktu-waktu pada waktu yang telah ditentukan, baik berupa benda tertentu maupun sifat dalam tanggungan atau pekerjaan tertentu dengan adanya imbalan tertentu pula.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Muhammad Rawas Qal-ahji, *Mu'jam Lughat al-Fqaha. Dar al-nafais*, Beirut, 1998, hlm. 28.

<sup>14</sup> Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, Bandung, PT Refika Aditama, 2017, hlm. 197-198

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *Al-ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.<sup>15</sup> Akad *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

Berdasarkan definisi-definisi yang dikemukakan para ulama fikih tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan akad *ijarah* adalah akad terhadap manfaat dengan waktu tertentu disertai imbalan atau pengganti tertentu pula. Definisi tentang *ijarah* itu terkandung dua pengertian, yaitu bisa bermakna jual-beli manfaat benda dan disebut dengan jual-beli tenaga manusia.

## B. Dasar Hukum Akad Ijarah

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah al-Quran dan al-Sunnah sebagaimana berikut :

### 1. Dasar Hukum Ijarah dalam Al-Quran

#### a. QS. Al-Thalaq [65] : 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ  
أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ  
وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ (٦)

<sup>15</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2013, hlm. 117.

“Tempatkanlah mereka para istri di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan hati mereka. Dan jika mereka istri-istri yang sudah ditalak itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga bereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan anak-anak mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu segala sesuatu dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan anak itu untuknya.”<sup>16</sup>

Rangkaian ayat ini menjelaskan kewajiban seorang mantan suami yang mentalak istrinya. Mantan suami wajib memberikan tempat tinggal (*sukna*) istri yang ditalaknya secara layak sesuai kemampuan, artinya sesuai dengan kemampuan dan kekuatan ekonomi suami.<sup>17</sup>

Jika istri yang ditalak dalam keadaan hamil, maka seorang suami wajib memberikan nafkah kepadanya hingga ia melahirkan kandungannya. Al-Maghriani menegaskan bahwa yang dimaksud ayat tersebut adalah istri yang ditalak *bain* (talak ketiga yang tidak boleh dirujuk oleh mantan suami, kecuali sudah dinikahi oleh laki-laki lain dan “dicampuri” bukan nikah bohong-bohongan). Adapun istri yang ditalak *raj’i* (mantan istri yang boleh dirujuk), maka ia berhak atas nafkah meskipun tidak hamil.

Selain kewajiban memberi nafkah dan tempat tinggal, Allah SWT. Memerintahkan pula kepada para mantan suami yang menalak istrinya untuk memberi upah penyusuan anaknya, baik disusui oleh ibunya maupun wanita lain. Wahbah Al-Zuhaili menyatakan bahwa upah yang wajib

---

<sup>16</sup>Kementrian Agama RI, *Syaamil Quran Miracle the Reference*, Bandung : Sygma Publishing, 2010, hlm. 447.

<sup>17</sup> Universitas Islam Bandung, *Tafsir Al-Quran Juz XXVIII*, Bandung, LSI Unisba, 2010, hlm. 345.

dibayarkan disesuaikan dengan hasil kesepakatan antara mantan suami-istri, berdasarkan pertimbangan kebaikan dan kemaslahatan hidup serta menghindari menghindari kemadaratan.

Al-Maraghi menambahkan, mantan suami dan istri hendaknya mempertimbangkan kebaikan anak dari sisa kesehatan fisik dan moral. Hal yang demikian selaras dengan firman Allah SWT, dalam QS Al-Baqarah (2): 233. Artinya: “Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan juga seorang ayah karena anaknya. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang makruf.

Lebih lanjut Al-Maraghi menegaskan, jika terjadi perselisihan antar keduanya (mantan suami tidak dapat memenuhi keinginan mantan istri yang tetap ngotot dengan keinginannya), maka celaan lebih pantas diberikan kepada mantan istri, karena air susu ibu adalah hak anaknya. Sekiranya bayi itu menolak disusui oleh wanita lain, maka ibu (mantan istri) wajib menyusuinya dengan upah sesuai kesanggupan mantan suami.<sup>18</sup>

b. Q.S Al-Qashash [28] : 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ <sup>ص</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦)

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata ‘wahai ayahku ambillah ia sebagai orang yang bekerja pada kita, sesungguhnya orang yang paling baik untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya’”.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Universitas Islam Bandung, *Tafsir Al-Quran Juz XXVIII*, hlm. 348.

<sup>19</sup>Kementrian Agama RI, *Syaamil QuranMiracle...*, hlm. 310.

Dari sumber hukum Islam di atas, kiranya masih bersifat umum yaitu dasar syar'i dari praktek *ijarah*. Sedangkan hadits memang merekam sebuah transaksi sewa dan juga jual beli yang dilakukan oleh para sahabat, namun sekali lagi dua akad tersebut (yaitu akad sewa dan jual beli) dilakukan secara terpisah, sewa sendiri dan akad membeli sendiri, keduanya tidak berada dalam satu akad.

Ayat ini menggambarkan rentetan cerita tentang Nabi Musa yang sedang mengembara keluar dari Mesir karena dimusuhi oleh para musuhnya. Di tengah perjalanan Musa bertemu dua orang wanita yang tidak bisa memberikan minum kepada ternaknya karena harus menunggu penggembala ternak yang lain selesai memberikan minum kepada binatang ternaknya.

Kemudian Musa menolong dua wanita tersebut. Singkat cerita, atas budi baik dan keteguhan Musa, salah satu dari kedua wanita tersebut mengusulkan kepada ayah mereka untuk mengangkat Musa sebagai orang yang bekerja untuknya. Ayat-ayat tersebut secara tersurat merupakan landasan yang jelas bahwa pemberi upah orang lain yang bekerja untuk dirinya diperkenankan. Praktek seperti ini dalam fikih muamalah dikenal dengan nama akad *ijarah*.

## 2. Dasar hukum akad *ijarah* dalam hadits :

- a. HR. Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda :

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشْقِيُّ قَالَ: حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةِ السُّلَمِيِّ 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 عَرْقُهُ»

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 sebelum kering keringatnya".<sup>20</sup>

b. HR. Bukhari

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا خَالِدٌ هُوَ ابْنُ عَبْدِ اللَّهِ حَدَّثَنَا خَالِدٌ عَنْ عِكْرِمَةَ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

"Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Khalid dia adalah putra dari 'Abdullah telah menceritakan kepada kami Khalid dari 'Ikrimah dari Ibnu 'Abbas radliallahu 'anhuma berkata; "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dan membayar orang yang membekamnya. Seandainya berbekam itu haram, tentu Beliau tidak akan memberi upah".<sup>21</sup>

Dua hadits tersebut menegaskan tentang praktek upah mengupah kepada seseorang yang bekerja untuk orang lain. Hadits pertama menegaskan tentang ajaran untuk menyegerakan upah orang yang dipekerjakan. Ajaran ini secara langsung mengakui bahwa akad upah mengupah merupakan salah satu akad yang dapat dipraktekkan. Hal ini sekaligus mendapatkan konfirmasi pada hadits kedua yang

<sup>20</sup>Ibnu Majah, *Kitab Sunan Ibnu Majah*, Juz 2, No. 2443, Maktabah Asy-Syamilah, hlm. 817.

<sup>21</sup>Abu Abdillah Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Kitab Shahih Bukhari*, Juz 3, No. 2103, Maktabah Asy-Syamilah, hlm. 63.

mendeskripsikan bahwa Rasulullah SAW mempraktekkan akad ini. Rasulullah SAW pun "mengancam" kepada seseorang yang memperlakukan tidak adil kepada pekerja, sementara mereka mengambil manfaat dari pekerja tersebut.

### C. Rukun dan Syarat Akad Ijarah

Secara etimologi, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rukun adalah "yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan",<sup>22</sup> sedangkan syarat adalah "ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan."

Secara terminologi, yang dimaksud dengan syarat adalah segala sesuatu yang tergantung adanya hukum dengan adanya sesuatu tersebut, dan tidak adanya sesuatu itu mengakibatkan tidak ada pula hukum, namun dengan adanya sesuatu itu tidak mesti pula adanya hukum. Hal ini sebagaimana dikemukakan Abd al-Wahhab Khalaf, bahwa syarat adalah sesuatu yang keberadaan suatu hukum tergantung pada keberadaan sesuatu itu, dan dari ketiadaan sesuatu itu diperbolehkan ketetapan ketiadaan hukum tersebut.

Ya efeknya. Hal senada dikemukakan Muhammad Abu Zahrah, asy-syarth (syarat) adalah sesuatu yang menjadi tempat bergantung wujudnya hukum. Tidak adanya syarat berarti pasti tidak adanya hukum, tetapi wujudnya syarat tidak pasti wujudnya hukum.<sup>23</sup> Sedangkan rukun, dalam terminologi fikih, adalah sesuatu

---

<sup>22</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, 2004, hlm, 966.

<sup>23</sup> Muhammad Abu Zahrah, *Ushul al-Fiqh*, Cairo: Dar al-Fikr al-'Arabi, 1958, hlm. 59.

yang dianggap menentukan suatu disiplin tertentu, dimana ia merupakan bagian integral dari disiplin itu sendiri. Atau dengan kata lain rukun adalah penyempurna sesuatu, dimana ia merupakan bagian dari sesuatu itu.<sup>24</sup> Adapun rukun dan syarat akad *ijarah*, yaitu :

### 1. Rukun *Ijarah*

Menurut Hanafiyah, rukun *Ijarah* hanya satu, yaitu *ijab* dan *qabul*, yakni pertanyaan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Lafal yang digunakan adalah lafal *ijarah*, *isti'jar*, *iktira* dan *ikra*.<sup>25</sup> Sedangkan menurut Jumhur ulama, rukun *ijarah* itu ada empat, yaitu :

- a. *aqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa);
- b. *shigat*, yaitu *ijab* dan *qabul*;
- c. *ujrah*, yaitu uang sewa atau upah; dan
- d. manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewakan atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

Perbedaan pendapat mengenai rukun akad ini sudah banyak dibicarakan dalam akad-akad yang lain, seperti jual beli dan lain-lain. Oleh karena itu hal ini tidak perlu diperpanjang lagi.

### 2. Syarat-Syarat *Ijarah*

---

<sup>24</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia*, Yogyakarta: Pilar Media, 2006, hlm. 25.

<sup>25</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm 320-321



Seperti halnya dalam akad jual beli, syarat-syarat *ijarah* ini juga terdiri atas empat jenis persyaratan, yaitu :

a. Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*);

Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*) berkaitan dengan *aqid*, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal, dan *mumayyiz* menurut Hanafiyah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya *mu'jir* dan *musta'jir* gila atau masih di bawah umur. Menurut Malikiyah, *tamyiz* merupakan syarat dalam sewa-menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya sebagai tenaga kerja atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin walinya.

b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad);

● Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah), seperti akad yang dilakukan oleh *fudhuli*, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan sipemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.

c. Syarat sahnya akad; dan

Untuk sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud 'alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Persetujuan kedua belah pihak;
- 2) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian. Manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.
- 3) Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'i. Dengan demikian, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan kuda yang binal untuk dikendarai. Atau tidak bisa dipenuhi secara syar'i, seperti menyewa tenaga wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid, atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat, atau menyewa tukang sihir untuk mengajar ilmu sihir. Sehubungan dengan syarat ini Abu Hanifah dan Zufar berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama tanpa mengikut sertakan pemilik syarikat yang lain. Karena manfaat benda milik bersama tidak bisa diberikan tanpa persetujuan semua pemilik.

d. Syarat mengikatnya akad (syarat *lazum*).

Syarat yang terkait dengan *shighat* (akad/*ijab qabul*); pada dasarnya persyaratan yang terkait dengan *ijab* dan *qabul* sama dengan persyaratan

yang berlaku pada jual-beli, kecuali persyaratan yang menyangkut dengan waktu. Di dalam *ijarah*, disyaratkan adanya batasan waktu tertentu. Maka, sewa (*ijarah*) dengan perjanjian untuk selamanya tidak diperbolehkan.

#### D. Jenis-Jenis Ijarah

Akad *ijarah* diklasifikasikan menurut objeknya menjadi dua macam, yaitu *ijarah* terhadap manfaat benda-benda nyata yang dapat diindera dan *ijarah* terhadap jasa pekerjaan. Jika pada jenis pertama *ijarah* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewa kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti menyerahkan rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan, dan sebagainya untuk dimanfaatkan penyewa.<sup>26</sup>

Sedangkan pada jenis kedua, *ijarah* baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewa (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu, seperti membuat rumah yang dilakukan tukang, memperbaiki komputer oleh teknisi komputer, dan sebagainya. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak pekerja baru berhak mendapatkan uang sewa dan upah.

*Ijarah* tenaga kerja itu sendiri juga ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak (seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit). Kedua bentuk *ijarah* terhadap

---

<sup>26</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 154.

pekerjaan ini menurut ulama fikih, hukumnya boleh.<sup>27</sup> Walau secara umum, antara keduanya memiliki persyaratan yang hampir sama, tetapi ada perbedaan spesifik antara keduanya.

Pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diadakan. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjualbelikan. Pada *ijarah* tenaga kerja berlaku hukum harga/upah, dan pada *ijarah* benda berlaku hukum jual beli. Terdapat berbagai jenis *ijarah*, antara lain *ijarah 'amal*, *ijarah 'ain/ijarah muthlaqah*, *ijarah muntahiya bittamlik*, dan *ijarah multijasa*.

#### 1. *Ijarah 'Amal*

*Ijarah 'amal* digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *mustajir* dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *ajir* disebut *ujrah*. Istilah *ujrah* dalam bahasa Inggris adalah *fee*.

#### 2. *Ijarah 'Ain* atau *Ijarah Muthlaqah* (*Ijarah Murni*)

*Ijarah 'ain* adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya manfaat (*usufruct*). *Ijarah 'ain* di dalam bahasa Inggris adalah *term leasing*. Dalam hal ini, pemberi sewa disebut *mujir* dan penyewa adalah *mustajir* dan harga untuk

---

<sup>27</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam Wa Adillatuh*, Damaskus: Dâr al-Fikr, 1989, hlm. 767.

memperoleh manfaat tersebut disebut *ujrah*. Dalam akad *ijarah 'ain*, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut selama masa sewanya atau di akhir masa sewanya. Pada *ijarah 'ain* yang menjadi objek akad sewa-menyewa adalah barang.

### 3. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

*Ijarah muntahiya bittamlik* atau disingkat IMBT merupakan istilah yang lazim digunakan di Indonesia, sedangkan di Malaysia digunakan istilah *al-ijarahthumma al-bai* atau AITAB. Di sebagian Timur Tengah banyak menggunakan istilah *al-ijarah wa 'iqtina* atau *ijarah bai'al-ta'jiri*. Yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewayang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad sewa.<sup>28</sup>

### E. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* berakhirnya karena sebab-sebab sebagai berikut :

- a. Menurut ulama Hanafiyah, akad *ijarah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. *Ijarah* hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Jumhur ulama berpendapat, sifat akad *ijarah* adalah akad *lazim* (mengikat para pemihak), seperti halnya akad jual-beli. Atas dasar ini, jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya

---

<sup>28</sup>Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam....* hlm.767.

para pihak yang karena itu, manfaat dari *ijarah* dapat diwariskan sampai berakhirnya waktu akad.<sup>29</sup> Juhur ulama berpendapat, *ijarah* merupakan *milk al-manfaat* (kepemilikan manfaat) sehingga dapat diwariskan. Inilah kiranya pendapat yang dapat diterima dan mendatangkan masalah bagi semua pihak. Misalnya, seorang kepala keluarga mengontrak rumah untuk tempat tinggal keluarganya, kemudian pemilik rumah atau kepala keluarga meninggal dunia, maka kontrak rumah masih bisa dilanjutkan sampai habis masa kontraknya.

- b. Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). *Ijarah* adalah akad *mu'awadah* (akad yang bertujuan untuk mencari keuntungan/*profit oriented*). Di sini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah*, seperti pada akad jual-beli.
- c. Sesuatu yang disewakan hancur atau mati, misalnya hewan sewaan mati atau rumah sewaan hancur.
- d. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah sesuai kecuali ada *udzur* atau halangan.

#### F. Fatwa DSN Tentang Akad *Ijarah*

Ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*

Pertama : Rukun dan Syarat *Ijarah*

1. *Shigat Ijarah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari

---

<sup>29</sup> Panji Adam, *Fikih Muamalah...* hlm. 209.

kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.<sup>30</sup>

2. Pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberian sewa/upah jasa dan penyewa/pengguna jasa.

3. Objek akad *Ijarah* adalah :

- a. Manfaat barang dan sewa; atau
- b. Manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Objek *Ijarah*

1. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Panji Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah*, Jakarta: Amzah, 2018, hlm. 352.

<sup>31</sup> Panji Adam, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah*, hlm. 352.

6. Spesifik manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifik atau identifikasi fisik.

7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat.

Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.

8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.