

URGENSI IJARAH DALAM PRILAKU EKONOMI MASYARAKAT

Oleh: Syamsul Hilal*

Abstraksi

Dalam lalu lintas ekonomi, ijarah memiliki intensitas yang tinggi, baik dilakukan orang perorang, lembaga keuangan dengan orang perorang maupun lembaga keuangan dan lembaga hukum lainnya. Ijarah yang merupakan jual beli manfaat barang maupun jasa (baik jasa profesional maupun non profesional) mengharuskan adanya dua pihak yang mengikatkan diri dalam suatu diktum-diktum kesepakatan dengan tenggat taktu dan tujuan tertentu, sehingga ia memiliki syarat dan rukun sebagai parameter keabsahannya. Para pakar hukum Islam klasik dan kontemporer berkonsensus bahwa syarat ijarah adalah: Kerelaan kedua belah pihak, manfaat obyek ijarah diketahui dengan pasti, barang sewaan berspesifikasi tertentu, obyek sewaan sesuatu yang mubah, bisa diserahkan-terimakan, bukan suatu kewajibandan upah adalah sesuatu yang bernilai. Adapun rukunnya adalah: Dua pihak yang bertransaksi, redaksi transaksi, manfaat dan upah. Dalam kajian hukum Islam kontemporer, kajian ijarah meliputi sektor perburuhan dan perbankan dan non perbankan. Transaksi ijarah berakhir bila ada hal-hal berikut: Adanya cacat atau kerusakan pada barang sewaan, meninggalnya salah satu pihak dan tujuan transaksi telah tercapai.

Kata kunci: *Transaksi akuntabel, manfaat dan tujuan.*

A. Pendahuluan

Allah SWT menciptakan alam raya dengan berpasang-pasanga, ada siang ada malam, ada laki-laki ada perempuan, ada pintar ada bodoh, ada kaya ada miskin, dan seterusnya. Syari'at Islam diturunkan kepada umat Nabi Muhammad SAW sebagai pedoman hidup duniawi dan ukhrowi, salah satunya adalah *ijarah* yang dalam hukum perdata konvensional dan Islam dikenal dengan istilah sewa-menyewa dan upah mengupah.

Bursa lapangan kerja baik domestik, regional maupun internasional secara global diklasifikasikan pada sektor formal dan informal. Kedua sektor ini membutuhkan payung hukum untuk memediasi kedua belah pihak memperoleh rasa keadilan. Dari pihak majikan dipandang adil, bila tenaga buruh dibayar secara proporsional, baik dari sisi kapital maupun kalkulasi bebefitnya. Dan dari pihak buruh dipandang adil, bila tenaga dan ketrampilan yang dikeluarkan mendapat imbalan berupa gaji yang proporsional pula.

Begitu pula dalam jasa sewa-menyewa, penyewa akan merasa mendapat keadilan bila barang yang disewa dengan harga tertentu dan kriteria tertentu untuk tujuan manfaat tertentu, ternyata benar adanya. Di sisi lain, pihak yang menyewakan barang baik perorangan maupun lembaga keuangan akan merada mendapat keadilan bila barang sewaannya dengan spesifikasi tertentu, mendapat upah sewa yang kompetitif dan proporsional.

Makalah sederhana ini mencoba menyajikan tema *ijarah* dengan beberapa contoh kasus yang relevan untuk menjawab pertanyaan berikut:

1. Apakah substansi transaksi *ijarah* dan dasar hukumnya?
2. Bagaimana parameter suatu *ijarah* dipandang sah dan legal dalam aktifitas ekonomi suatu masyarakat?
3. Bagaimana karakter dan ragam transaksi *ijarah* sehingga dapat memenuhi kebutuhan hukum masyarakat?
4. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan transaksi *ijarah* berakhir?

B. Pembahasan

1. Pengertian *Ijarah*

* Penulis adalah Dosen tetap pada Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung

Kata “*ijarah*” berasal dari bahasa Arab dari asal kata “*al-ajru*” yang berarti “*al-iwadu*” (ganti)¹, oleh karena itu *ṣawāb* (pahala) dinamai *ajru* (upah).² Secara terminologi, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³ Berikut beberapa pendapat ulama tentang makna *ijarah*.

Ulama *Hanafiyyah* mendefinisikan dengan:

عقد علي منفعة بعوض

Artinya: Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.

Sedangkan ulama *Syafi’iyyah* mendefinisikan *ijarah* sebagai:

عقد علي منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم.⁴

Artinya: Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.

Tetapi ulama *Malikiyyah* dan *Hanābilah* berpendapat bahwa *ijarah* adalah:

تمليك منافع شيء مباحة مدة معلوم بعوض.⁵

Artinya: Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Dalam istilah Perbankan *Syari’ah*, *ijarah* dapat diartikan sebagai *lease contract* dan juga *hire contract*.⁶ *Lease contract* adalah suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*) baik dalam sebuah bangunan maupun barang-barang, seperti mesin, pesawat terbang dan lain semisalnya. Sedangkan *hire contract* adalah akad sewa sebagaimana dalam kajian sewa-menyewa pada hukum perdata⁷ dan hukum Islam pada umumnya. Dalam praktik perbankan, akad *ijarah* diartikan sebagai akad yang memberikan kesempatan kepada penyewa, untuk mengambil manfaat dari barang sewaan, untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati.⁸

Dalam kasus sewa atas tanah, *ijarah* atau sewa berarti nilai *surplus* sebidang tanah, yang tersisa setelah dikurangi dengan biaya penggarapannya. Atau dapat juga diartikan sebagai sejumlah hasil atau pembayaran, yang dibayar oleh petani atau penggarap kepada pemilik tanah.⁹

Dari beberapa terminologi tersebut di atas, dapat dipahami bahwa:

- 1) Akad *ijarah* adalah akad atau transaksi pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa ketrampilan tertentu melalui pembayaran upah (sewa) secara proporsional;
- 2) Akad *ijarah* tidak berakibat pada pemindahan kepemilikan atas barang tertentu atau jasa ketrampilan tertentu;
- 3) Akad *ijarah* ditentukan untuk masa tertentu dan tujuan tertentu dari barang atau jasa yang disewa.

Seseorang yang menyewakan pohon kepada orang lain dengan tujuan untuk memanfaatkan buahnya, maka tidak sah hukumnya, karena buah bukan manfaat dari suatu pohon tersebut. Demikian pula halnya bila seseorang menyewakan dua jenis mata uang (emas

¹ Sayyidas-Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995), Jilid 3, h.144

² Louis Ma’luf, *Kamus al-Munjid*, (Beirut: Dar al-Masyrik, 1975), Cet. ke-24, h.4

³ Sayyidas-Sabiq, *loc. cit*

⁴ Wahbahaz-Zuhaily, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1997), Jilid VI, h.3800

⁵ *Ibid.*

⁶ Sutan Remy Syahdeni, *Perbankan Islam*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), Cet. Ke-1, h. 70

⁷ A. S. Hornby, *Oxford Advanced Learner’s Dictionary*, (Oxford: Oxford University Press, 1998), Cet. Ke-40, h. 589

⁸ Muhammad Syafi’i Antoniodan Karnaen Perwataatmadja, *Apadan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bakti Prima Yasa, 1992), h.29. Bandingkan dengan *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah*, (Jakarta: PT. Kharisma Utama, 2009), h. 16

⁹ Afzalurrahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995), Cet. ke-1 Jilid 2 h.177

dan perak), makanan untuk dimakan, barang yang dapat ditakar dan ditimbang, karena jenis-jenis barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan, kecuali dengan menggunakan barang itu sendiri.

Manfaat terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati atau mobil untuk dikendarai, bisa juga berbentuk karya, seperti karya seorang arsitek taman,pekerja bangunan, tukang mebel, tukang jahit, tukang binatu dan lain semisalnya. Orang yang menyewakan manfaat disebut *muajjir* (orang yang menyewakan), orang yang menyewa disebut *musta'jir* (orang yang menyewa). Adapun sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya adalah *ma'jur*(sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ajran* atau *ujrah*(upah).¹⁰

Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, maka penyewa sudah berhak untuk mengambil manfaat. Orang yang menyewakan berhak pula untuk mengambil upah,karenaakad ini adalah akad *mu'awadhah*(penggantian).¹¹

2. Dasar Hukum Ijarah

Akad sewa menyewa ini disyariatkan berdasarkan *Alqur'an*,*al-Sunnah* dan *al-Ijma'*.Firman Allah dalam QS *al-Thalāq* sebagai berikut:

ضَعْنَ حَتَّىٰ عَلَيْهِنَّ فَأَنْفِقُوا حِمْلًا أَوْلَاتٍ كُنَّ وَإِنْ عَلَيْنَّ لَتَضَيَّقُوا نِصَابَهُنَّ وَلَا أُجِدْكُمْ مِّنْ سَكَتِكُمْ حَيْثُ مِنَّ أَسْكَنْتَهُنَّ
﴿٦﴾ أُخْرَىٰ لَهُ فَنَفْسٌ رِّضٌ تَعَا سَرْتُمْ وَإِنْ مَعْرُوفٍ بَيْنَكُمْ وَأَتَمُّرُوا أَجْرَهُنَّ فَفَاتُوهُنَّ لَكُمُ أَرْضَعْنَ فَإِنْ حَمَلْنَ ۖ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin. Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu,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. (Q.S. Al-Talaq: 65: 6)

Ayat tersebut diatas menjelaskan tentang perintah memberi upah bagi para ibu yang telah diceraikan suaminya kemudian menyusui anak dari hasil perkawinan sebelumnya. Tradisi bangsa Arab pada zaman dahulu adalah menyusukan anaknya kepada orang lain, dari sini muncul istilah saudara satu susuan atau ibu susu. Sebagaimana Rasulullah SAW yang disusukan kepada Halimah al-Sa'diyah.

Rasulullah SAW dalam hadis yang berasal dari Abu Hurairah bersabda:

عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صل الله عليه وسلم قال: قال الله تعالى ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع فاكه ثمنه ورجل استأجر أجيرا فاستوفى منه ولم يعطيه أجره (رواه متفق عليه).¹²

Artinya: Dari Abi Hurairah ra, dari Rasulullah SAW bersabda: Allah SWT berfirman : Tiga golongan manusia yang menjadi musuhku dihari kiamat nanti, yaitu seseorang yang memberi kemudian ia mengkhianatinya dan seseorang yang menjual sesuatu tetapi ia memakan harganya dan seseorang yang menyewa seseorang untuk dipekerjakan, ia memanfaatkannya tetapi belum membayar upahnya.

Hadisdi atas menjelaskan betapa Rasulullah menghargai seseorang yang telah

¹⁰ Sayyid as-Sabiq,*op.cit*, h.144

¹¹*Ibid*

¹²Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhāri, *shahihal-Bukhāri*, (Istambul:Daral-Sahnun,1992),Jilid3,h.50

memberikan tenaganya untuk dimanfaatkan oleh orang lain, sehingga beliau mengecam orang yang memanfaatkan tenaga pekerja dan tidak memberinya upah, dengan ancaman menjadi salah satu musuh Rasulullah SAW di hari akhir kelak.

Fuqaha mengutip hadis Rasulullah SAW yang lain sebagai berikut:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: اعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه (رواه أبو يعلى و ابن ماجة و الطبري و الترمذي).¹³

Artinya: Berikanlah upah (jasa) pada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka.

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: كنا نكرى الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم ذلك وأمرنا بذهب أو ورق (رواه مسلم).¹⁴

Artinya: Rasulullah SAW bersabda: Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan tanaman yang tumbuh, lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya uang emas atau uang perak.

Ayat Alqur'an dan dua hadis tersebut di atas menjadi landasan konsensus fuqaha tentang kebolehan akad ijarah dan tak seorang ulama pun yang meniadakan kebolehannya. *Ijarah* disyariatkan berdasarkan hajat umat manusia, guna memenuhi kebutuhan hidup mereka sehari-hari, baik kebutuhan pokok atau kebutuhan bukan pokok lainnya yang menunjang keberlangsungan hidup umat manusia.

3. Rukun Ijarah

Kalangan Hanafiah berkesimpulan bahwa rukun *ijarah* terdiri dari, *ijāb* dan *qabul*, tetapi menurut Jumhur fuqaha adalah 'āqidaini yaitu (*muajjirdan musta'jir*) dan *shighat* (*ijāb* dan *qabul*) kemudian upah dan manfaat.¹⁵

Adapun Sayyid Sabiq berpendapat bahwa *ijarah* menjadi sah dengan *ijāb* dan *qabul*, lafaz sewa atau yang berhubungan dengannya, serta lafaz ungkapan apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Untuk kedua pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu keduanya berakal dan dapat membedakan baik dan benar. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*, maka akad tersebut menjadi tidak sah. Madzhab Imam Syafi'i menambahkan satu rukun lagi yaitu *baligh*, menurut mereka akad anak kecil sekalipun dapat membedakan itu tidak sah.¹⁶

Dari beberapa pendapat di atas baik dari kalangan Hanafi, Syafi'i dan pendapat faqih kontemporer yang satu sama lain saling menyempurnakan, dapat disimpulkan bahwa rukun *ijarah* adalah:

- 1) Adanya dua pihak yang bertransaksi (*Muajir dan musta'jir*)
- 2) Shighat transaksi *ijarah*
- 3) Adanya manfaat dan
- 4) Adanya Upah.¹⁷

4. Syarat Sah Ijarah

Syarat sah *ijarah* adalah sebagai berikut:

- 1) Kerelaan dua belah pihak yang melakukan *ijarah*, untuk kedua orang yang berakad menurut ulama *Syafi'iyah* dan *Hanabilah*, disyaratkan telah *baligh* dan berakal. Oleh karena itu bagi

¹³AlibinAbiBakaral-Haiḥamy, *Majma' az-Zawīd wa Manba' ual Fawā'id*, (Beirūt: Daral-Kutubal-'Aroby, 1407H), Jilid 5, h. 98

¹⁴Imam Muslim, *Shahih Muslim: Bab Kara al-Ardh bi al-Dzahab wa al-Wariq*, hadis nomer: 1548 dan 1549

¹⁵Wahbahaz-Zuhaily, *op.cit*, h. 3803

¹⁶Sayyidas-Sabiq, *op.cit*, h. 145

¹⁷Jumhur fuqaha juga berpendapat ada empat unsur rukun *ijarah* sebagaimana tersebut di atas. Abdul Aziz Dahlan Dkk, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997) Cet. Pertama, Jilid 2, h. 660

orang yang belum berakal atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh) menurut mereka tidak sah akad *ijarahnya*. Akan tetapi ulama *Hanafiah* dan *Malikiyyah* berpendapat bahwa kedua orang berakad itu tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*. Namun menurut mereka apabila anak yang belum *mumayyiz* melakukan akad *ijarah* atas hartanya maka ia harus mendapat persetujuan dahulu dari walinya.¹⁸

- 2) Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang akan diakadkan sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Apabila salah seorang di antara mereka terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Hal ini berdasarkan firman Allah :

﴿إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا أَوْلَاءَ مِنْكُمْ تَرَا ضٍ عَنْ تَحِيْرَةٍ تَكُوْنُ ۚ اَنْ اِلَّا بِالْبَطْلِ بَيْنَكُمْ اَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوْا اَمْوَالِ الَّذِيْنَ يَتَايَهٰٓهَا

﴿٢٦﴾ رَحِيْمًا يَكُوْنُ اَللّٰهُ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.(Q.S. Al-Nisa: 4:26)

Ayat diatas menjelaskan bahwa hal yang terpenting dalam *muamalah* itu adalah *keridaan* kedua belah pihak dalam berakad.

- 3) Hendaklah barang yang dapat dijadikan transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan *Syara'*. Apabila manfaat yang akan menjadi objek *ijarah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat ini dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa.
- 4) Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan.
- 5) Obyek *ijarah* bisa diserahkan dan dapat dipergunkana secara langsung dan tidak cacat. Fuqaha berpendapat bahwa tidak dibolehkan menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa, seperti: Apabila seseorang menyewa rumah, maka ia harus menerima kunci rumah tersebut dan langsung dapat menempati rumah itu. Bila rumah tersebut masih berada pada penguasaan tanga orang lain, maka akan *ijarah* tersebut adalah batal.
- 6) Obyek yang disewakan adalah bukan sesuatu kewajiban bagi penyewa. Misalnya menyewa seseorang untuk melaksanakan shalat wajib untuk penyewa atau menyewa orang yang belum haji menggantikan haji penyewa.
- 7) Obyek *ijarah* adalah sesuatu yang biasa disewakan secara umum, seperti: Rumah, kendaraan, hewan ternak untuk tunggangan atau pekerjaan. Akad *ijarah* tidak sah terhadap kasus menyewa sebatang pohon untuk menjemur kain cucian, karena secara umum bahwa pemanfaatan pohon adalah untuk diambil kayu atau buahnya.
- 8) Bahwa imbalan atau upah itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya.
- 9) Fuqaha Hanafiyah menambahkan bahwa upah sewa tidak sejenis dengan manfaat yang disewa. Sebagai contoh: Fulan menyewakan rumah kepada Fulanah dan Fulanah menyewakan rumah kepada Fulan sebagai bayaran atau upahnya dengan tipe dan fasilitas rumah yang secara garis besar adalah sama.¹⁹

Jumhur fuqaha berkonsensus bahwa tidak sah menyewakan barang yang dilarang karena barangnya, juga setiap manfaat yang dilarang oleh karena barangnya, juga setiap manfaat yang dilarang oleh *Syara'*. Seperti upah tukang meratap dan menyanyi, dan juga setiap perkara yang merupakan *fardhuain* bagi setiap orang berdasarkan ketentuan *Syara'*, seperti *shalat* dan sebagainya.²⁰

5. Sifat Akad *Ijarah*

¹⁸Harun Nasrun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 232

¹⁹Abdul Aziz Dahlan Dkk, *Op. Cit.*, h. 661-2

²⁰Ibnu Rusyd, *Op. Cit.* h. 166

Fuqaha berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiah berpendapat akad *ijarah* bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *uzur* (halangan) dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak meninggal dunia atau kehilangan kecakapan dalam bertindak hukum. *Jumhur fuqaha* yang berpendapat bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat, kecuali ada kecacatan yang menyebabkan barang tersebut tidak bisa dimanfaatkan.

6. Macam-macam *Ijarah*

Apabila dilihat dari segi objeknya, fuqaha membagi akad *ijarah* menjadi dua macam yaitu yang bersifat manfaat dan bersifat pekerjaan (jasa).

Akad *ijarah* yang bersifat manfaat²¹ umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, toko, tanah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat tersebut merupakan manfaat yang dibolehkan *Syara'* untuk dipergunakan, maka fuqaha sepakat menyatakan kebolehnya untuk dijadikan objek sewa²².

Dalam kasus sewa atas tanah ada dua prinsip yang mendasarinya yaitu: Keadilan dan hemurahan Hati, yang merupakan penentu dasar dari sewa atas tanah. Kata “keadilan” yang dimaksud adalah sewa dibebankan kepada petani penggarap sesuai dengan kemampuan mereka untuk membayar sehingga mereka merasa gembira dan puas, hal ini menjadi faktor pendorong bagi pekerja untuk bekerja sungguh-sungguh untuk meningkatkan produktivitas kerja mereka. Sedangkan maksud dari kata “kemurahan hati” adalah bahwa sewa yang hanya akan dipungut ketika yang mereka hasilkan melebihi atas kebutuhan mereka. ²³

Akad *ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut fuqaha hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan lain sebagainya.²⁴

Dalam praktek di dunia perbankan Islam, akad *ijarah* ini dibagi menjadi dua yaitu:

1). *al-Ijarahdan*

2). *Ijarahmuntahiyahbi al-tamlik.*

Akad *ijarah* (*operationalleasing*) yaitu akad pemindahan guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang tersebut.

Sedangkan *ijarah muntahiyahbi al-tamlik* (*financial lease with purchase option*) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa, sifat kepemilikan inilah yang membedakan dengan *ijarah* biasa.²⁵

Bank Islam yang mengoperasikan produk *ijarah* dapat melakukan *leasing* baik dalam bentuk *operating leasing* maupun *financial lease*, akan tetapi pada umumnya bank Syari'ah lebih banyak menggunakan *ijarah muntahiyahbi al-tamlik*, dikarenakan lebih sederhana dari sisi pembukuan, selain itu bank tidak direpotkan untuk mengurus pemeliharaan aset, baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.

²¹Sifat manfaat yang disepakati fuqaha adalah: 1) Mengetahui sifat dan jenis manfaat, 2) Batas waktu manfaat dapat digunakan, 3) Volume manfaat, 4) Nilai manfaat, 5) Manfaat yang diukur berdasarkan volume pekerjaan, 6) Manfaat yang diukur berdasarkan volume pekerjaan dan waktu. Musthafa Dib al-Bugha, *Fiqh al-Mu'awadhah*, (terj.) Fakhri Ghafur, (Bandung: Mizan Media Utama, 2009), h. 157-159

²²Harun Nasrun, *op.cit.*, h. 236

²³Afzalurrahman, *op.cit.*, h. 178

²⁴Harun Nasrun, *loc.cit*

²⁵Syafi'i Antonio, *Bank Islam dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 117-118

7. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* adalah jenis akad *lazim*, suatu akad yang mana salahsatu pihak yang berakad tidak mempunyai hak *fasakh*, karena ia merupakan akad pertukaran, kecuali jika di dapati hal yang mewajibkan *fasakh*. *Ijarah* tidak menjadi *fasakh* dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad, pewaris memegang peranan warisan, apakah sebagai pihak *muajjir* atau *musta'jir*. Dan tidak menjadi *fasakh* dengan dijualnya barang (*ain*) yang disewakan untuk pihak penyewa atau lainnya, dan pembeli menerimanya jika ia bukan sebagai penyewa sesudah berakhirnya masa *ijarah*.

Ijarah menjadi *fasakh* (batal) dengan hal, sebagai berikut :

- 1) Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya ditangan penyewa atau aib lama padanya.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *ain*
- 3) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat halangan syar'I yang mencegah *fasakh*. Seperti jika masa *ijarah* tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa ketam berakhir.
- 4) Wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijarah* tidak dapat diwariskan. Menurut Hanafiyah. Sedangkan Jumhur Fuqaha berpendapat bahwa akad *ijarah* tidak batal karena wafatnya salah satu pihak yang berakad karena manfaat bisa diwariskan dan akad *ijarah* sama dengan jual beli.²⁶
- 5) Fuqaha Hanafiyah berpendapat bahwa : Boleh *memfasakhkan ijarah*, karena ada halangan syar'I sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri atau dirampas atau bangkrut, maka ia berhak *memfasakhkan ijarahnya*.²⁷

C. Kesimpulan

Pada bagian akhir ini, akan disajikan inti sari dari paparan sebelumnya yang merupakan jawaban dari beberapa pertanyaan dalam pendahuluan, sebagai berikut:

1. *Ijarah* adalah salah satu bentuk transaksi dalam syari'at Islam yang intinya adalah adanya dua pihak yang menyepakati menyewakan barang atau jasa (tenaga dan atau profesionalitas) dengan imbalan tertentu. Adapun nash yang mendasarinya adalah QS. 65: 6, beberapa hadis Rasulullah SAW dan konsensus fuqaha.
2. Suatu transaksi yang akuntabel, *ijarah* dilengkapi piranti syarat dan rukun sebagai alat ukur apakah transaksi tersebut sah, *fasakh* atau batal. Adapun syaratnya adalah: Kerelaan kedua belah pihak, manfaat obyek *ijarah* diketahui dengan pasti, barang sewaan berspesifikasi tertentu, obyek sewaan sesuatu yang mubah, bisa diserahkan-terimakan, bukan suatu kewajiban dan upah adalah sesuatu yang bernilai. Adapun rukunnya adalah: Dua pihak yang bertransaksi, redaksi transaksi, manfaat dan upah.
3. Karakter transaksi *ijarah* bersifat mengikat pihak-pihak yang telah membuat kesepakatan transaksi tersebut. Adapun ragamnya adalah rental, sewa beli dan perburuhan.
4. Transaksi *ijarah* dapat berakhir bila tela tercapai tujuannya atau limit tenggat waktunya, wanprestasi salah satu pihak atau meninggalnya salah satu pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. S. Hornby, *Oxford Advanced Learner's Dictionary*, (Oxford: Oxford University Press, 1998)

Abdul Aziz Dahlan Dkk, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997)

²⁶ Abdul Aziz Dahlan dkk., *Op. Cit.*, h. 663

²⁷ Sayyidas-Sabiq, *op.cit.*, h.156

- Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhāri, *shahih al-Bukhāri*, (Istambul: Dar al-Sahnun, 1992)
- Afzalurrahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1995)
- Alibin Abi Bakar al-Haiḥamy, *Majma' az-Zawid wamanba' ual Fawāid*, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Aroby, 1407H)
- Harun Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000)
- Imam Muslim, *Shahih Muslim: Bab Kara al-Ardh bi al-Dzahab wa al-Wariq*, hadis nomer: 1548 dan 1549
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: PT. Kharisma Utama, 2009)
- Louis Ma'luf, *Kamus al-Munjid*, (Beirut: Dar al-Masyrik, 1975)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2012)
- Muhammad Syafi'i Antoniodan Karnaen Perwataatmadja, *Apadan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bakti Prima Yasa, 1992)
- Musthafa Dib al-Bugha, *Fiqh al-Mu'awadhah*, (terj.) Fakhri Ghafur, (Bandung: Mizan Media Utama, 2009)
- Sayyidas-Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995)
- Sutan Remy Syahdeni, *Perbankan Islam*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999)
- Syafi'i Antonio, *Bank Islam dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001)
- Wahbahaz-Zuhaily, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1997)