

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Ijarah**

Syafei (2001) Dalam kaidah, aktivitas sewa menurut bahasa Arab adalah Al-Ijarah. Al-Ijarah berasal dari kata Al-Ajru yang mengandung arti Al-Iwadh dalam arti Dalam bahasa Indonesia berarti balas jasa atas upah yang telah ditentukan. Terminologi ijarah menurut kalangan adapun sebagai berikut: menurut Syafi'iyah, ijarah adalah perjanjian untuk mendapatkan keuntungan dengan pengganti. Kemudian Hanafiyah, ijarah adalah perjanjian untuk mengizinkan tanggung jawab atas manfaat yang diketahui dan bertujuan dari suatu zat yang disewakan dalam bentuk barang. Terakhir dari Malikiyah dan Hanabilah, ijarah adalah menjadikan harta suatu keuntungan yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan pengantinya.

Adapun menurut tinjauan etimologis makna ijarah dapat diartikan sebagai berikut:

- a. Imbalan atas perbuatan tertentu, baik yang berdimensi duniawi (ujrah/upah/imbalan) maupun berdimensi ukhrawi (ajr/pahala). AlSayyid Sabiq dalam kitab Fiqh al-Sunah menjelaskan bahwa kata al-ajr secara bahasa berarti al-iwadh, diantara makna iwadh adalah al-tsawab (pahala), atau ganjaran
- b. Pekerjaan yang menjadi sebab berhaknya mu'jir (penyedia barang/jasa) mendapatkan ujah adalah manfaat barang atau jasa dan tenaga.
- c. Akad atau pernyataan kehendak para pihak, pihak yang satu menyediakan barang atau jasa untuk diambil manfaatnya dan pihak yang lainnya berhak memperoleh manfaatnya serta wajib membayar imbalan kepada pelaku/pemilik barang yang diambil manfaatnya.

### 2.1.2 Rukun dan Syarat Ijarah

Mustofa (2016) adapun beberapa rukun yang wajib ada dalam akad ijarah dijabarkan sebagai berikut:

#### 1. Aqid

Aqid sendiri diartikan sebagai 2 pihak yang berada dalam sebuah akad atau perjanjian yang mana pihak tersebut adalah Musjir (orang yang menyelenggarakan sewa) dan Musta'jir (orang yang menggunakan sewa). Adapun beberapa syarat dalam aqid adalah:

- a. Mumayyiz, merupakan artian dimana seseorang yang bisa membedakan suatu perkara yang baik dan buruk atau sesuatu yang bekermanfaat dan berkeburukan kepada dirinya sendiri
- b. Baligh, diartikan sebagai orang yang telah mencapai kecukupan dalam umur/usia atau diartikan sebagai orang yang mencapai usia
- c. Berakal, didefinisikan sebagai orang yang mampu mengendalikan pikiran dan perbuatannya dengan normal atau dalam artian lain orang tersebut waras dan tidak gila.

#### 2. Ma'qud Alaihi

Ma'qud alaihi diartikan sebagai objek atau manfaat dari sebuah perjanjian dalam akad. Adapun syarat dari ma'qud alaihi dijelaskan sebagai berikut:

- a. Objek perjanjian harus ada pada saat kontrak atau kontrak dibuat
- b. Objek perjanjian harus Mutaqawwim Mal (harta yang transaksinya disetujui oleh Syara`) dan dimiliki sepenuhnya oleh pemiliknya
- c. Pengalihan objek usaha dapat dilakukan pada saat berakhirnya kontrak atau di kemudian hari
- d. Adanya kejelasan manfaat terkait objek akad
- e. Objek perjanjian harus suci dan bukan barang najis atau najis.

#### 3. Shigat

Shigat dalam definisinya adalah serangkaian pernyataan dalam suatu ikatan atau dalam artian ijab dan qabul yakni sebuah ungkapan kesepakatan kepada perjanjian

yang telah disetujui. Dalam ijab qobul terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi, ulama fiqh menuliskannya sebagai berikut :

- a. adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak.
- b. Adanya kesesuaian antara ijab dan qobul
- c. Adanya pertemuan antara ijab dan qobul (berurutan dan menyambung).
- d. Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.

Suhendi (2010) syarat merupakan komponen yang wajib terlaksana bersamaan dengan rukun, adapun syarat-syarat dimaksud sebagai berikut:

- a. Pelaku harus baligh serta berakal, dalam artian pemberi sewa (pemilik properti) dan penyewa harus baliqh, memiliki akal sehat, kemauan, dan memiliki kepemilikan dan kuasa yang lengkap.
- b. Pihak yang terlibat atas dasar ridha, ridha sendiri berarti bagi pihak yang melakukan perjanjian memiliki landasan tanpa adanya paksaan atau intimidasi ketika tercapainya kesepakatan.
- c. Kaitan manfaat harus detail dan jelas, yakni manfaat Barang atau benda yang disewa memiliki manfaat yang berharga yang dapat dinikmati oleh penyewa, serta jelas jumlah dan waktunya. semisal sebuah rumah disewakan selama setahun, mobil yang disewakan dari Pontianak sampai tempo satu hari, atau seorang pekerja disewa untuk membuat lemari berukuran dan sebagainya.
- d. Objek terkait bisa diserahkan langsung dan tidak ada aib, dalam hal ini objek yang dimaksud adalah seperti dapat dipindah alihkan objek atau manfaatnya ketika digunakan sebagaimana mestinya.
- e. Barang/objek jelas kehalalannya, dimana Objek ijarah ialah manfaat dari barang atau jasa yang diblehkan/mubah dibenarkan berdasarkan ketentuan syara'

### **2.1.3 Macam-Macam Ijarah**

Ijarah tidak meliputi satu model saja karena sifatnya yang fleksibel, adapun macam dari ijarah dijabarkan fatwa DSN-MUI (2017) sebagai berikut: Pertama ijarah

dalam manfaat: Mengambil fungsi atau guna dalam sewanya. Semisal sewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Kedua Ijarah dalam pekerjaan: Meminta seseorang untuk melakukan tugas atau pekerjaan tertentu. Ketiga ijarah Mumtahiya Bit-Tamliki: Merupakan perjanjian persewaan dimana disertakan pemindahan hak milik jika telah mencapai persyaratan tertentu. Keempat ijarah Maushufah Fidz-Dzimmah: akad ijarah atas manfaat suatu barang (manfaat 'ain) dan/atau jasa ('amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas). Terakhir ijarah Tasyghiliyyah: akad ijarah atas manfaat barang yang tidak disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa.

#### **2.1.4 Berakhirnya Akad**

Muslich (2010) menerangkan bahwa hal-hal yang dapat memutus akad ijarah diantaranya sebagai berikut: pertama objek raib atau dimaksud dengan ketiadaan atas barang yang disewakan lagi, kedua durasi akad telah mencapai batas selanjutnya adalah salah satu pihak wafat (menurut kalangan hanafiyah) namun menurut pendapat mayoritas akad tidak batal jika masih bisa terwariskan oleh keluarga ahli terakhir yakni adanya uzur atau alasan-alasan tertentu yang menyebabkan perjanjian tidak mungkin dilanjutkan lagi.

#### **2.1.5 Landasan Hukum**

Karim (1997) Ijarah memegang peranan penting dalam keberadaan manusia dan aktivitas masyarakat guna memudahkan satu pihak atau membantu seseorang yang dianjurkan oleh agama. Sementara itu para fuqaha' memandang bahwa Ijarah adalah bagian dari muamalah. Dan berikut landasan hukum mengenai ijarah:

##### **1. Al-Quran**

*“...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan” (Q.S al-baqarah: 233).*

##### **2. Hadits**

*“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak” (H.R Abu Daud).*

Ali Jum’ah (2009) Dasar hukum pelaksanaan akad ijarah sama dengan akad muamalah maliyyah umum dan hal ini diperbolehkan. Argumen ini dilandasi Al-Qur'an, Hadits dan Ijma' Wahbah al-Zuhaili pada kitab al-Fiqh al-Islami bi al-Adillah semuanya menjelaskan tentang ijma' al-ummah (bukan ijma' al-ulama) pada zaman sahabat Nabi Muhammad SAW. Mengenai kebolehan akad ijarah, karena masyarakat memang perlu melakukan itu, sebagaimana adanya kebutuhan riil akad jual beli. Kontrak lisan diizinkan untuk alasan yang sama seperti kontrak penjualan. Hal ini dijelaskan dalam al-Mabshut al-Sarkhasi, Bidayatut al Mujtahid wa Nihayat al-mq tashid dari Ibn Rusyd dan al-Mughni dari Ibn al Qudanah al-Maqsidi.

Juga sebagaimana kaidah *“al-ashlu fil asy-yaai al-ibahah”* (الأصل في الأشياء الإباحة) adalah salah satu kaidah fiqih yang dipegang oleh jumhur ulama, termasuk kalangan Syafi’iyyah, yang artinya dalam bahasa Indonesia, *“Hukum asal dari segala sesuatu adalah mubah”*. Hukum ijarah adalah al-ibahah (diperbolehkan), sehingga hukumnya berubah sesuai dengan kondisi dan keadaan, kapan dan dimana. Misalnya, hukum menyewakan rumah dan toko (ruko) diperbolehkan (halal), tetapi menjadi ilegal ketika rumah dan toko (ruko) digunakan untuk bisnis yang melanggar hukum Syariah, seperti penjualan khamr, alkohol, ekstasi, diskotik. , pelacuran, dll

Hafizah (2020) ijarah dengan seiring nya waktu akan menjadi relevan di masa sekarang dan kemungkinan akan ada turunan baru mengenai ijarah untuk menjadi alternatif pembiayaan finansial masyarakat. Karena ijarah tidak terbatas dalam perbankan karena pada saat ini telah masuk dalam sistem pasar modal syariah dimana menghasilkan beberapa inovasi produk diantara lain seperti: IMBT, sukuk ijarah & sukuk ijarah SBSN. Bahwa kebolehan ijarah manfaat seperti penyewaan tempat tinggal, lahan, ruko, kendaraan bahkan pakaian ataupun perhiasaan apabila memiliki manfaat yang dibenarkan syara’.

## 2.2 Kajian Empiris

Berikut adalah beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan serupa dengan kegiatan sewa menyewa dalam tinjauan akad Ijarah:

Penelitian yang dilakukan Rahayu (2022) ditemukan bahwa ijarah pada penginapan Taj Residen Syariah di Medan memiliki beberapa unsur seperti adanya pihak yang terikat dengan perjanjian, manfaat dari objek yang disewakan, serta perjanjian lisan dalam pemenuhan shigat atau ijab dan qobul yang mana sudah terlaksana secara baik karena kebijakan yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI tahun 2000. Namun pada saat ini belum ada pihak resmi yang memberikan legalitas “syariah” kepada penginapan Taj Residen Syariah Medan ini.

Penelitian Budiman (2019) ditemukan bahwa ijarah pasar Paronama Bengkulu yang dilakukan oleh pihak pedagang dan UPTD Pasar Paronama biaya sewa 80 ribu perbulan namun 70% pedagang lalai dalam membayar dan akibatnya pihak UPTD yg dirugikan hal ini bertentangan dengan prinsip islam yang menekankan keadilan, kejujuran serta amanah yang menyebabkan tidak dapat memenuhi kriteria akad ijarah karena memiliki unsur zholim atau tidak ridha bagi salah satu pihak.

Penelitian Fakhruzy (2020) ditemukan bahwa ijarah pada kinerja tukang bangunan desa Kertanegara Tengah Kabupaten Pamekasan antara pemilik rumah dan kuli bangunan berjalan berdasarkan kesepakatan lisan dengan upah yang telah ditentukan. Namun pada penerapannya kuli bangunan lalai dalam pekerjaannya (tidak tepat waktu) serta terjadi masalah dimana hasil bangunan tidak sesuai dengan apa yang diminta oleh pemilik rumah dan pada akhirnya ijarah pada kasus ini berjalan tidak sempurna.

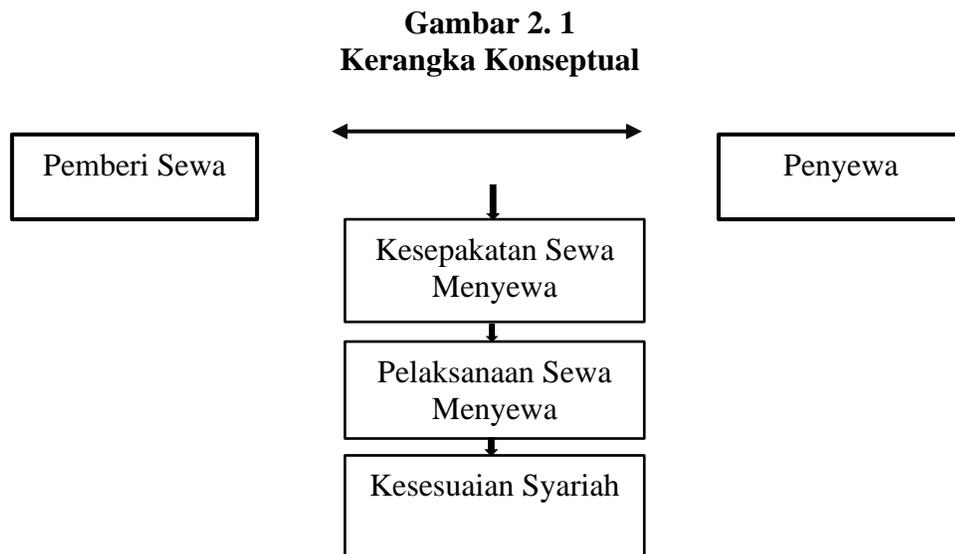
Penelitian Putri (2020) menunjukkan ijarah pada lahan pertanian di desa Pebenan kabupaten Indragiri Hilir pada penerapannya berdasar pada sifat saling percaya dan tolong menolong dan pembagian hasil atau upah disepakati akan dilakukan setelah panen oleh karena nya jika ditinjau dari unsur yang ada maka akad ijarah pada kasus sudah terpenuhi.

Penelitian yang dibuat oleh Ariska (2019) menemukan bahwa ijarah los pasar ujung di Larinsang kabupaten Pinrang dijalankan dengan 2 pilihan bayaran sewa yang

pertama perbulan dan kedua perharinya dan disepakati melalui perjanjian lisan serta tidak memiliki beberapa pelanggaran dalam praktek nya oleh karena nya akad ijarah sudah dapat tercapai.

### 2.3 Kerangka konseptual

Berdasar pada pengamatan dan berbagai sumber yang sudah di uraikan hingga dapat digambarkan bagan dibawah ini:



Berdasarkan gambar yang tertera bahwa kerangka konseptual menjelaskan Variabel independen terdiri dari Kesepakatan Sewa Menyewa, Pelaksanaan Sewa Menyewa, dan Kesesuain Syariah (X), sedangkan variabel dependen yaitu pemberi sewa dan penyewa (Y).