

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD, *IJĀRA* DAN *MURĀBAĤĀH*

A. Akad

1. Definisi Akad

Kata Akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan.¹ Menurut para ulama fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara *Ijāb* dan *qabūl* sesuai kehendak syariat yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Akad ini diwujudkan pertama, dalam *ijāb* dan *qabūl*. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan.²

Ijāb adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang *qabūl* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimannya. *Ijāb* dan *qabūl* itu diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan.³ Dari pengertian tersebut, akad terjadi antara dua pihak dengan sukarela, dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing secara timbal balik.

Dalam istilah fikih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf,

¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), 68.

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 71.

³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 65-66.

talak, sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai. Secara khusus akad berarti kesetaraan antara *ijāb* (penyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabūl* (pernyataan kepemilikan) dalam lingkup yang disyaratkan dan berpengaruh sesuatu.⁴

Definisi-definisi tersebut mengisyaratkan bahwa, pertama, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *ijāb* dan *qabūl* yang berpengaruh terhadap munculnya akibat hukum baru. Kedua, akan merupakan tindakan hukum dari kedua belah pihak. Ketiga, dilihat dari tujuan dilangsungkannya akad, ia bertujuan untuk melahirkan akibat hukum baru.⁵ Dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridhaan dan syari'at Islam.⁶

2. Unsur-unsur Akad

a. Pertalian *Ijāb* dan *qabūl*

Ijāb adalah pernyataan suatu kehendak oleh pihak pertama untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. *Qabūl* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak tersebut oleh pihak kedua. *Ijāb* dan *qabūl* ini harus ada dalam melakukan suatu perikatan.

b. Dibenarkan oleh syarak.

⁴ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), 35.

⁵M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 33.

⁶Abdul Hayyie al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu, Juz 5*, (Jakarta : Gema Insani, 2011), 420.

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan aturan syariat baik dalam al-Qur'an maupun hadis. Pelaksanaan akad, objek akad, maupun tujuan akad tidak boleh bertentangan dengan hukum Islam. Karena jika bertentangan, akan mengakibatkan akad tersebut tidak sah. Misalnya jual beli dengan objek barang haram atau suatu perikatan yang mengandung riba.

- c. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya.

Akad merupakan tindakan hukum (*taṣarruf*). Adanya akad memberikan konsekuensi hak kewajiban yang mengikat bagi para pelakunya dan menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan.⁷

3. Rukun Akad

Rukun adalah bagian-bagian yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuk. Rumah misalnya terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya yaitu fondasi, tiang, atap, dan lantai. Menurut para ulama kontemporer, sebagaimana yang dikemukakan al-Zarqa', rukun yang membentuk akad ada empat, yaitu:

- a. Para pihak yang berakad (*al-‘aqidān*),
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-‘aqd*),
- c. Objek akad (*mahallul-‘aqd*), dan
- d. Tujuan akad (*mauḍū-‘aqd*).⁸

⁷ Gemala Dewi et al., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 53.

⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*..., 95-96.

Bagi ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad hanyalah *Ijāb* dan *qabūl*. Bagi ulama Hanafi, yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Sedangkan akad adalah pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak. Oleh karena itu unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa *Ijāb* dan *qabūl*. Adapun para pihak dan objek akad adalah suatu unsur luar, bukan merupakan esensi akad, sehingga tidak termasuk rukun akad.

Namun ulama Hanafiyah mengakui bahwa para pihak dan objek harus ada dalam pembentukan akad. Hanya saja pihak dan objek akad ini berada di luar akad, sehingga tidak dinamakan rukun. Rukun hanyalah substansi-substansi internal yang membentuk akad, yaitu *Ijāb* dan *qabūl* saja. Para fukaha selain ulama Hanafiyah dan al-Zarqa' berpendapat bahwa akad memiliki tiga rukun, yaitu orang yang berakad (*'āqid*), sesuatu yang diakadkan (*ma'qūd 'alaih*), dan *ṣiḡhat*.⁹

4. Syarat-syarat Akad

Ada beberapa macam syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad, syarat sah, syarat keabsahan akad, dan syarat berlakunya akibat hukum sebagai berikut:

⁹ Ibid., 97.

a. Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara syarak. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, akad menjadi batal. Syarat ini terbagi dua, yaitu:

1. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap akad.
2. Syarat khusus adalah syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad, syarat khusus ini juga disebut sebagai tambahan yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.¹⁰

b. Syarat Keabsahan Akad

Syarat sah akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syara' untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak. Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seseorang dari enam kecacatan dalam jual beli, yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, ada unsur kemudharatan, dan syarat-syarat jual beli rusak (*fasid*).¹¹

c. Syarat Berlakunya Akibat Hukum

Suatu akad dinyatakan sah adalah akad yang telah memenuhi rukun, syarat terbentuknya, dan syarat keabsahannya. Akad yang sah dapat dibeda-

¹⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), 35.

¹¹ Syafe'i Rahmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2004), 65.

kan menjadi dua yaitu:

- 1) Akad *mawqūf*, akad yang sah tetapi belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena belum memenuhi syarat berlakunya akibat hukum.
- 2) Akad *nāfidh*, akad yang sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena telah memenuhi syarat berlakunya akibat hukum.

Supaya akad yang sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya, maka akad sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu:

- 1) Adanya kewenangan sempurna atas objek akad.
- 2) Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.¹²

5. Batal dan Berakhirnya Akad

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut dipenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksud tidak terpenuhi. Akan tetapi, oleh karena syarat-syarat akad itu beragam jenisnya dan sejauh mana rukun dan syarat dapat terpenuhi, maka kebatalan dan keabsahannya akad itu dibedakan menjadi beberapa tingkatan menurut Madzab Hanafi yaitu dari urutan akad yang paling tidak sah sampai dengan yang paling tinggi keabsahannya yaitu:

¹² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, 102-104.

d) Akad *nāfidh ghair lazim*

Akad *nāfidh* adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya. Akad ini adalah lawan dari akad *maukuf* yang akibat hukumnya terhenti dan belum dapat dilaksanakan karena para pihak yang membuatnya tidak memenuhi salah satu syarat dalam berlakunya akibat hukum secara langsung, yaitu memiliki kewenangan atas tindakan dan atas obyek akad. Apabila kedua syarat ini telahenuhi, maka akadnya menjadi akad *nāfidh*. Akad *nāfidh ghair lazim* adalah akad yang tidak mengikat penuh dalam arti masing-masing pihak atau salah satu mempunyai hak untuk men-*fasakh* (membatalkan) akad secara sepihak.¹⁶

Madzab-madzab yang lain tidak membedakan akad batal dan akad *fasid*, bagi mereka keduanya adalah sama, yaitu sama-sama merupakan akad yang batal dan tidak ada wujudnya sehingga tidak memberikan akibat hukum apapun.¹⁷

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya, selain itu akad dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan). Sebab-sebab terjadinya *fasakh* sebagai berikut:

- a. Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syariat, akad yang *fasid* (rusak),
- b. Dengan sebab adanya *khiyār syarat*, *khiyār ‘aib*, atau *khiyār ru’yah*.

¹⁶ Ibid., 256.

¹⁷ Ibid., 244.

manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.²²

Secara terminologi, ada beberapa definisi *al-ijārah* yang dikemukakan para ulama fiqh. Menurut ulama Hanafiyah mengatakan bahwa *ijārah* adalah akad atas manfaat disertai imbalan.²³ Ulama Hanafiyah berpendapat sebagaimana *ta'liq* menggantungkan dalam jual beli maka *ta'liq* dalam *ijārah* juga tidak sah.²⁴

Menurut ulama Syafi'iyah yang dimaksud dengan *ijārah* ialah sebagai akad atas suatu manfaat mengandung maksud tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu.²⁵ Ulama Malikiyah mendefinisikan *ijārah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam masa tertentu dengan pengganti.²⁶ Menurut ulama Hanabilah, *ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijārah* dan kara' dan semacamnya.²⁷

Dari definisi-definisi tersebut diatas dapat di kemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijārah*. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijārah*

²² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, 228.

²³ Ibid.

²⁴ Abdul Hayyie al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu, Juz 5...*, 387.

²⁵ Ibid.

²⁶ Syafei Rahmat, *Fiqh Muamalah...*, 122.

²⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2013), 317.

adalah akad atas suatu manfaat dalam masa tertentu dengan adanya imbalan/pengganti.

2. Landasan Hukum *Ijārah*

Hampir semua ulama' fikih sepakat bahwa *ijārah* disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakati di antaranya seperti, Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Ulayyah, Hassan Basri, al-Qasyani, an-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan. Mereka berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat, padahal manfaat-manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dikategorikan jual beli.²⁸ Para ulama fiqh mengatakan bahwa yang menjadi dibolehkannya akad al-*ijārah* berdasarkan al-Quran, Hadis, dan Ijma'.

a. Al-Qur'an

1) Surah *al-Baqarah* (1) ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرْضِعُوْا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”²⁹

²⁸ Abdul Hayyic al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu*, Juz 5..., 387.

²⁹Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya ...*, 57.

2) Surah ath-Thalaq (65) ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَوَسِّئْنَ لَهُنَّ أُجُورَهُنَّ^ص

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya”³⁰

b. Hadis

1) Hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud no. 3391:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ³¹

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah Saw melarang kami dengan cara itudan memerintahkan kami agar membayarnya dengan upah emas atau perak.”³²

2) Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah no. 2443:

Dari Ibnu ‘Umar R.A., ia berkata, Nabi Muhammad Saw bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ³³

“Berilah upah kepada para pekerja sebelum mengering keringatnya.”³⁴

c. Ijma’

³⁰ Ibid., 946.

³¹ Abu Dawud Sulaiman ibnu Al-Asy’ats, *Sunan Abu Dawud*, (Beirut: Dar Al-Fikr, t.t), 380.

³² Abd. Mufid Ihsan, *Terjemah Sunan Abu Dawud Jilid 2*, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2006), 309.

³³ Ibnu Majah, *Sunan Ibn Mājah Juz II*, (Beirut: Dār al-Fikr, t.t.), 817.

³⁴ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram* Terjemah Irfan Maulana Hakim, Cct. I, (Surabaya: Sinar Wijaya, 2010) 374.

1. Syarat Wujud (*syart al-inqād*)

Syarat wujud yang juga biasa disebut syarat terjadinya akad. Ada tiga macam syarat wujud berkaitan dengan aqid, akad sendiri, dan tempat akad. Syarat yang berkaitan dengan, *aqid* (pelaku akad) disyaratkan harus berakal. Menurut ulama Hanafiyah, disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz*, serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, akad *ijārah* anak *mumayyiz*, dipandang sah apabila telah diizinkan walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa mencapai usia *mumayyiz* adalah syarat *ijārah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat berlaku (*syart an-nafadz*). Jika ada anak yang *mumayyiz* menyewakan diri atau hartanya, maka hukumnya sah dan akad itu digantungkan pada kerelaan walinya. Adapun ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa syarat taklif (pembebanan kewajiban syariat), yaitu baligh dan berakal, adalah syarat wujud akad *ijārah*.⁴⁰

2. Syarat Berlaku (*syart an-nafadz*)

Syarat berlakunya akad *ijārah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (al-wilaayah) yang dimiliki oleh aqid. Dengan demikian, *ijārah al-fuḍūl* atau *ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya tidak dapat menjadikan adanya *ijārah*. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari

³⁹ Abdul Hayyic al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu*, Juz 5..., 389.

⁴⁰ Ibid.

pemilik sebagaimana berlaku dalam jual beli. Hal ini berbeda dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah.⁴¹

3. Syarat Sah

Syarat sah *ijārah* berkaitan dengan *aqid* (orang yang akad), *maqud alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan zat akad. Syarat-syarat sah akad *ijārah* adalah sebagai berikut:

a) Kerelaan kedua pelaku akad

Syarat ini diterapkan sebagaimana dalam akad jual beli. Allah berfirman, dalam surah *An-Nisa* (4) ayat 29 :

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“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”.⁴²

b) Objek akad yaitu manfaat harus jelas dan diketahui. Adanya kejelasan *ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek akad) menghilangkan perselisihan di antara *aqid*.⁴³ Apabila objek akad (manfaat tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijārah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad

⁴¹ Ibid.

⁴² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya...*, 122.

⁴³ Syafei Rahmat, *Fiqh Muamalah...*, 126.

dari rumah milik bersama kepada bukan mitra karena benda milik bersama tidak bisa diberikan tanpa persetujuan semua pemilik.⁴⁹ Akan tetapi, menurut mayoritas ahli fiqih, *ijārah* atas kepemilikan bersama dibolehkan secara mutlak, baik untuk mitra maupun orang lain. Karena barang tersebut memiliki manfaat dan penyerahannya dapat dilakukan dengan penyesuaian dengan cara dibagi antara pemilik yang satu dengan pemilik yang lain, sebagaimana dibolehkan dalam jual beli, dan *ijārah* adalah salah satu jenis jual beli.⁵⁰

- d) Manfaat yang menjadi objek *Ijārah* dibolehkan secara syara'. Maka tidak sah *Ijārah* dalam hal maksiat, karena maksiat wajib ditinggalkan. Misalnya orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang secara aniaya, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual khamar, pelacuran atau digunakan judi.⁵¹
- e) Pekerjaan yang ditugaskan bukan kewajiban bagi penyewa sebelum akad *ijārah*. Tidak sah *ijārah* dari mengerjakan kewajiban karena seseorang melakukan kewajibannya tidak berhak mendapat upah dari pekerjaan itu, seperti orang yang membayar hutangnya. Sehingga tidak sah melakukan *ijārah* untuk amalan ibadah, shalat puasa haji, menjadi imam adzan dan mengajarkan al-quran, karena itu adalah menyewa dalam amalan wajib.

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, 324.

⁵⁰ Abdul Hayyie al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu, Juz 5...*, 395.

⁵¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Terjemah*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1988), 20.

Akan tetapi, menurut ulama Imam Malik dan Syafi'i, dibolehkan melakukan *ijārah* dalam mengajarkan Al-Quran karena objek kerjanya jelas dan upahnya juga jelas.⁵²

- f) Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya. Jika ia mengambil manfaat, maka tidak dibolehkan. Tidak sah *ijārah* untuk ketaatan karena ia mengerjakan untuk kepentingan sendiri. Sebagaimana tidak sah menyewa seorang yang menggiling gandum dengan upah sebagian dari tepung hasil gilingan itu, atau memeras biji simsim dengan upah sebagian minyak simsim hasil perasan . Dengan demikian, tidak sah *Ijārah* atas perbuatan taat karena manfaatnya untuk orang yang mengerjakan sendiri.⁵³
- g) Manfaat dari akad itu harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *Ijārah* , yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijārah* maka akad *ijārah* h menjadi tidak sah. Dalam contoh tidak dibolehkan menyewakan pohon untuk menjemur pakaian dan untuk berteduh karena manfaat itu dimaksudkan dari kegunaan pohon tersebut.⁵⁴

⁵² Abdul Hayyic al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu, Juz 5...*, 398.

⁵³ Ibid.,399.

⁵⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, 326.

4. Syarat Kelaziman

Disyaratkan dua hal dalam akad *ijārah* agar akad ini menjadi lazim (mengikat) yaitu sebagai berikut:

- 1) Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya. Apabila terdapat suatu cacat, maka penyewa memiliki hak khiyar (hak pilih) antara meneruskan *ijārah* atau membatalkannya, seperti kuda yang disewa sakit atau pincang, atau hancurnya sebagian bangunan rumah.
- 2) Tidak terjadi alasan yang dapat membatalkan akad *Ijārah*. Misalnya terjadi sesuatu terhadap salah satu pihak atau barang yang disewakan, maka setiap pihak boleh membatalkan akad. *Ijārah* dapat dapat dibatalkan dengan sebab ada alasan (udzur) menurut ulama Hanafiyah. Sedangkan mayoritas ulama, berpendapat akad *ijārah* adalah akad lazim (mengikat) seperti jual beli, maka tidak dapat dibatalkan seperti seluruh akad-akad lazim lainnya oleh pelaku akad tanpa ada alasan yang mewajibkan, seperti adanya cacat, hilangnya objek manfaat.

5. Berakhirnya Akad *Ijārah*

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad al-*ijārah* akan berakhir, yaitu:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad dalam akad al-*ijārah*, maka ahli waris tidak memiliki hak untuk meneruskannya. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad al-*ijārah* tidak batal, boleh

diwariskan dan al-*ijārah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak.⁵⁵

- b. Hilang, rusak dan musnahnya barang/obyek yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi ain'.⁵⁶
 - c. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait utang yang banyak, maka al-*ijārah* batal.
 - d. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.⁵⁷
 - e. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-*ijārah* telah berakhir, atau selesainya pekerjaan dan masanya, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh.⁵⁸
6. Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia Tentang *Ijārah*

Ada beberapa fatwa DSN-MUI berkenaan dengan akad *Ijārah* . Beberapa diantaranya yaitu:

- a. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah* yang berisi tentang rukun dan syarat *ijārah* , ketentuan objek *ijārah* , kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan *ijārah* , penyelesaian perselisihan pembiayaan *ijārah* .

⁵⁵ Syafei Rahmat, *Fiqh Muamalah...*, 137.

⁵⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Terjemah...*, 34.

⁵⁷ Ibid., 34.

⁵⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, 237.

- b. Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa yang berisi ketentuan pembiayaan multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad *ijārah* atau kafalah. Dalam pelaksanaan, jika LKS menggunakan akad *ijārah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijārah*. LKS dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee yang besarnya harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.

C. *Murābahah*

1. Definisi *Murābahah*

Pengertian *murābahah* secara lafdzi berasal dari masdar *ribhun* (keuntungan). *Murābahah* adalah masdar dari *Rabaha – Yurabihu - Murabahatan* (memberi keuntungan).⁵⁹

Secara istilah, adapun menurut ulama Hanafiyah, *murābahah* adalah memindahkan hak milik sesuai dengan transaksi dan harga pertama (pembelian), ditambah keuntungan tertentu. Sementara menurut ulama Syafi'iah dan Hanabilah, *murābahah* adalah menjual barang sesuai dengan modal yang dikeluarkan oleh penjual ditambah keuntungan dengan syarat sepengetahuan kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli.⁶⁰

⁵⁹ M. Quraishi Shihab, *Tafsir Al-Mishbah*, (Jakarta: Lentera Hati, 2000), 493.

⁶⁰ Abdul Hayyie al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu, Juz 5...*, 357

Dalam ilmu fiqih, akad *murābahah* ini pada mulanya digunakan untuk bertransaksi dengan anak kecil atau dengan orang yang kurang akalnya. Hal ini dilakukan untuk menghindari penipuan.⁶¹ Dewasa ini, akad *murābahah* pun digunakan dalam praktek perbankan syariah, *murābahah* adalah akad jual beli barang sesuai dengan harga pembelian, dengan menambahkan keuntungan tertentu. Dalam hal ini, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁶²

Dari definisi-definisi tersebut diatas dapat diambil intisari bahwa *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

2. Landasan Hukum *Murābahah*

Jual beli dengan akad *murābahah* termasuk transaksi yang diperbolehkan oleh syariat. Mayoritas ulama dari kalangan para sahaat, tabi'in, dan para Imam mazhab, juga memperbolehkan jual beli jenis ini. Hanya saja, menurut ulama Malikiyah, jual beli ini hukumnya *khilaaful awla*.⁶³ Dalil-dalil yang membolehkan jual beli dengan akad *murābahah* berdasarkan al-Quran, As-Sunnah, dan Ijma' adalah sebagai berikut :

a. Al-Quran

1) Surah Al-Baqarah (2) ayat 275

⁶¹Adi Warman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), 73.

⁶² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 101.

⁶³ Abdul Hayyic al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu*, Juz 5..., 358.

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا... ..

“...Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”⁶⁴

2) Surah an-Nisaa' (4) ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“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...”⁶⁵

b. Hadits

عَنْ صُهَيْبِ أَنَّ أَنَبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ : الْبَيْعُ إِلَى
أَجَلٍ، وَالْمُقَارَاةُ،
وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِالْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

“Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah Saw. bersabda, “ada tiga hal yang mengandung berkah: jual belu secara tunai, *muqāraḍah* (muḍārabah) dan campur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah)⁶⁶

⁶⁴ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya...*, 69.

⁶⁵ Ibid., 122.

⁶⁶ Ibnu Majah, *Sunan Ibn Mājah Juz I*, (Beirut: Dār al-Fikr, t.t.), 720.

3. Rukun dan Syarat-syarat *Murābahah*

Murābahah adalah salah satu jenis jual beli, maka rukun *murābahah* adalah seperti rukun jual beli pada umumnya. Menurut jumhur ulama yaitu *aqidain*, adanya obyek jual beli, shighat, dan harga yang disepakati.⁶⁷

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murābahah* adalah sebagai berikut:

- a) Harga awal yang harus dimengerti dan diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), karena mengetahui harga adalah syarat sah jual beli *murābahah*.
- b) Besarnya keuntungan (margin) yang diinginkan penjual yang harus diketahui oleh pembeli dan disepakati kedua belah pihak. Margin/kuntungan merupakan bagian dari harga.⁶⁸
- c) Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang-barang yang dapat ditimbang, ditakar, dihitung dan bisa ditukar.
- d) Objek transaksi dan alat pembayaran yang digunakan tidak boleh berupa barang ribawi karena dapat menyebabkan terjadinya riba nasiah. Seperti halnya menjual satu dinar dengan harga satu dinar satu dirham. Satu dirham yang dimaksud sebagai keuntungan sesungguhnya bukanlah keuntungan,

⁶⁷M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 90.

⁶⁸ Abdul Hayyic al-Kattani, *Terjemah Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuhu*, Juz 5..., 359.

karena satu dirham tersebut merupakan bagian dari riba. Sementara memberikan tambahan pada harta riba adalah riba, bukan keuntungan.⁶⁹

- e) Transaksi yang pertama hendaknya sah. Jika transaksi yang pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara *murābahah*, maka transaksi *murābahah* hukumnya rusak dan batal, karena *murābahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama dengan menambahkan keuntungan.

Sedangkan menurut Syafi'i Antonio, syarat-syarat *Murābahah* adalah:

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan cara utang.⁷⁰

4. Penggunaan Akad *Murābahah* di Perbankan Syariah

- a) Pembiayaan *murābahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.

⁶⁹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 23.

⁷⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek...*, 102.

