

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Pengertian *Akad Ijarah*

Secara bahasa, *ijarah* berasal dari kata *ijara* yang berarti "sewa" atau "menyewakan". Dalam konteks ini, *ijarah* merujuk pada suatu perjanjian sewa-menyewa di mana satu pihak (*pemilik*) memberikan hak kepada pihak lain (*penyewa*) untuk menggunakan suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran. Secara istilah, *akad ijarah* adalah perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara dua pihak, di mana pihak pertama (*pemilik*) menyewakan barang atau jasa kepada pihak kedua (*penyewa*) dengan imbalan pembayaran yang telah disepakati.¹ Dalam akad ini, pemilik barang tetap memiliki hak kepemilikan atas barang yang disewakan, sementara penyewa mendapatkan hak untuk menggunakan barang tersebut selama periode sewa.

Akad ijarah merupakan salah satu konsep penting dalam ekonomi syariah yang memberikan alternatif transaksi yang adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Pemahaman yang baik tentang *akad ijarah* sangat penting bagi pelaku ekonomi untuk menjalankan transaksi yang sesuai dengan hukum Islam.

2. Dasar Hukum Akad Ijarah

Dasar hukum *akad ijarah* dalam ekonomi Islam berlandaskan pada Al-Qur'an, Hadist, dan prinsip-prinsip syariah yang mengatur transaksi keuangan, di mana akad ini diakui sebagai salah satu bentuk transaksi yang sah dan sesuai dengan ajaran Islam.

Dalam Al-Qur'an, terdapat beberapa ayat yang menekankan pentingnya keadilan dan transparansi dalam setiap transaksi, seperti dalam Al Qur'an yang menyatakan perlunya mencatat transaksi utang-piutang untuk menghindari sengketa di masa depan.²

Selain itu, hadis Nabi Muhammad SAW juga memberikan contoh praktik sewa-menyewa yang dilakukan dengan cara yang adil dan saling menguntungkan, di mana beliau mendorong umatnya untuk bertransaksi dengan cara yang baik dan tidak merugikan pihak lain.

Salah satu Ayat Al-Qur'an yang berkaitan dengan dasar hukum *akad ijarah* adalah:

Al-Qur'an Surat An-Nisa' · Ayat 29

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

¹ Sari, R. *Penerapan Akad Ijarah dalam Pembiayaan Usaha Mikro*" Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, 5(2) (2019), 123-135.

² Fitriani, D., & Nazaruddin, N. (2022). *Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah*."Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law, 1(1), 37–52.

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.”

Serta Salah Satu Hadist Tentang Dasar Hukum *Akad Ijarah* Sebagai Berikut:

Hadits dari Abu Hurairah RA :

“Barangsiapa yang menyewa (sewa-menyewa), hendaklah ia menjelaskan (apa yang disewanya).” (HR. Bukhari).

Hadits dari Ibnu Abbas RA :

“Rasulullah SAW melaknat pemakan riba, pemberi riba, Saksi riba, dan penulis riba.” (HR.Muslim).

Akad ijarah harus memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti adanya objek sewa yang jelas dan dapat dipastikan, harga sewa yang pasti dan disepakati oleh kedua belah pihak, serta tidak mengandung unsur *riba* atau *gharar* (*ketidakpastian*) yang dapat merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, *akad ijarah* tidak hanya menjadi instrumen yang sah dalam ekonomi syariah, tetapi juga berfungsi untuk mendukung kegiatan bisnis yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, mendorong pertumbuhan

ekonomi yang berkeadilan, dan memberikan manfaat bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi.

3. Rukun *Akad Ijarah*

Akad ijarah, sebagai perjanjian sewa-menyewa dalam konteks syariah, memiliki beberapa rukun yang harus dipenuhi agar akad tersebut sah dan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Berikut adalah rukun-rukun *akad ijarah*:³

a) Para Pihak (*Mutahhiran*)

Akad ijarah harus melibatkan dua pihak, yaitu pemilik (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*). Kedua pihak harus memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi.

b) Obyek Sewa (*Ma'jur*)

Obyek yang disewakan harus jelas dan dapat digunakan. Obyek ini bisa berupa barang atau jasa yang halal dan tidak bertentangan dengan syariah. Misalnya, kendaraan, properti, atau layanan tertentu.

c) Imbalan (*Ujrah*)

Imbalan atau pembayaran yang disepakati harus jelas dan ditentukan sebelumnya. *Ujrah* bisa berupa uang atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

³ Sukmaningrum, D. A. S., & Yazid, M. (2022). *Analisis Akad Ijarah Dalam Praktik Produk Pembiayaan Lembaga Keuangan Di Indonesia*". Al Fiddhoh: Journal of Banking, Insurance, and Finance, 3(2), 81–97.

d) Periode Sewa (*Masa Ijarah*)

Jangka waktu sewa harus ditentukan dengan jelas. Ini penting agar kedua pihak mengetahui hak dan kewajiban mereka selama periode sewa.

e) Ijab dan Qabul

Akad ijarah harus dilakukan dengan ijab (*penawaran*) dari satu pihak dan qabul (*penerimaan*) dari pihak lainnya. Ini menunjukkan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

4. Syarat Syarat *Akad Ijarah*

Akad ijarah, sebagai perjanjian sewa-menyewa dalam konteks syariah, memiliki beberapa syarat yang harus dipenuhi agar akad tersebut sah dan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Berikut adalah syarat-syarat *akad ijarah*:⁴

a) Kelayakan Para Pihak

Kedua pihak yang terlibat dalam akad (pemilik dan penyewa) harus memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi. Mereka harus berakal, baligh, dan tidak dalam keadaan terpaksa.

b) Obyek Sewa yang Halal

Obyek yang disewakan harus halal dan tidak bertentangan dengan syariah. Obyek tersebut harus jelas,

⁴ Hassan, M. K. (2011). *Islamic Finance: A Practical Guide to Financial Innovation*. London: Wiley.

dapat digunakan, dan memiliki nilai ekonomis. Misalnya, kendaraan, properti, atau layanan tertentu.

c) Imbalan yang Jelas

Imbalan atau pembayaran (*ujrah*) harus ditentukan dengan jelas, baik dalam bentuk uang maupun bentuk lain yang disepakati. Besaran imbalan harus transparan dan tidak mengandung unsur riba.

d) Jangka Waktu Sewa yang Jelas

Periode sewa harus ditentukan dengan jelas. Ini penting agar kedua pihak mengetahui hak dan kewajiban mereka selama periode sewa.

e) Ijab dan Qabul

Akad ijarah harus dilakukan dengan ijab (*penawaran*) dari satu pihak dan qabul (*penerimaan*) dari pihak lainnya. Ini menunjukkan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

f) Tidak Ada Unsur Riba

Akad ijarah harus bebas dari unsur riba dan praktik yang dilarang dalam Islam. Semua ketentuan dalam akad harus sesuai dengan prinsip syariah.

5. Macam Macam *Akad Ijarah*

Akad ijarah dalam konteks ekonomi syariah dapat dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan karakteristik

dan tujuan penggunaannya. Berikut adalah beberapa macam *akad ijarah*:⁵

a) *Ijarah Muntahia Bitamlik (IMB)*

Merupakan akad sewa-menyewa di mana pemilik barang (*mu'jir*) memberikan hak kepada penyewa (*musta'jir*) untuk menggunakan barang selama periode tertentu, dan di akhir masa sewa, barang tersebut akan menjadi milik penyewa. Akad ini sering digunakan dalam pembiayaan kendaraan atau properti.

b) *Ijarah Thumma Al-Bai'*

Akad ini merupakan kombinasi antara *ijarah* dan *jual beli*. Dalam akad ini, penyewa menyewa barang untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir periode sewa, penyewa memiliki opsi untuk membeli barang tersebut. Ini mirip dengan IMB, tetapi lebih menekankan pada opsi pembelian di akhir masa sewa.

c) *Ijarah Sederhana*

Merupakan akad sewa-menyewa biasa di mana penyewa hanya membayar imbalan untuk penggunaan barang tanpa ada opsi untuk membeli barang tersebut di akhir masa sewa. Contohnya adalah sewa kendaraan atau peralatan tanpa ada niat untuk membeli.

⁵ Ali, M. (2015). *Islamic Finance: Principles and Practice*. Jakarta:

d) *Ijarah Jasa*

Dalam akad ini, penyewa membayar imbalan untuk mendapatkan layanan atau jasa tertentu, bukan barang fisik. Contohnya adalah sewa tenaga kerja atau jasa konsultasi.

e) *Ijarah Muntahia Bil Tamlik*

Ini adalah bentuk *ijarah* di mana penyewa memiliki hak untuk membeli barang yang disewa pada akhir periode sewa. Ini mirip dengan IMB, tetapi lebih menekankan pada kepemilikan yang berakhir dengan pembelian.

f) *Ijarah Multijasa*

Akad ini melibatkan penyewaan beberapa jenis barang atau jasa sekaligus. Misalnya, penyewaan ruang kantor yang dilengkapi dengan peralatan dan layanan administrasi.

6. Peran Akad Ijarah Dalam Praktik Sewa Menyewa Ruko

Peran *akad ijarah* dalam sewa menyewa ruko di Jalan Padat Karya, Kota Bengkulu, merupakan suatu praktik yang mengedepankan prinsip syariah dalam transaksi sewa-menyewa. Dalam konteks ini, *akad ijarah* memungkinkan pelaku usaha untuk menyewa ruko sebagai lokasi usaha tanpa harus melakukan investasi besar untuk membeli properti. Proses ini dimulai dengan negosiasi antara pemilik

ruko dan penyewa, di mana syarat dan ketentuan sewa, termasuk harga dan durasi sewa, dibahas secara transparan. Setelah mencapai kesepakatan, kedua belah pihak menandatangani kontrak sewa yang jelas, yang mencakup semua ketentuan yang disepakati. *Akad ijarah*, yang merupakan salah satu bentuk kontrak dalam hukum Islam, memberikan kerangka kerja yang jelas dan sesuai dengan prinsip syariah untuk transaksi sewa menyewa. Dalam konteks ini, *akad ijarah* tidak hanya berfungsi sebagai alat untuk mendapatkan tempat usaha, tetapi juga sebagai instrumen yang mendukung pertumbuhan ekonomi lokal dan pengembangan industri halal.

a. Definisi *Akad Ijarah*

Akad ijarah secara umum dapat didefinisikan sebagai perjanjian sewa menyewa di mana satu pihak (*mu'jir*) menyewakan barang atau jasa kepada pihak lain (*musta'jir*) dengan imbalan sewa yang telah disepakati. Dalam konteks sewa menyewa ruko, *akad ijarah* mencakup kesepakatan antara pemilik ruko dan pelaku usaha mengenai syarat dan ketentuan sewa, termasuk durasi sewa, harga sewa, dan tanggung jawab masing-masing pihak. *akad ijarah* harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah secara syariah, seperti kejelasan objek sewa, harga sewa yang adil, dan tidak adanya unsur riba.

b. Proses Peran *Akad Ijarah*

Proses peran *akad ijarah* dalam sewa menyewa ruko di Jalan Padat Karya dimulai dengan negosiasi antara pemilik ruko dan pelaku usaha. Dalam negosiasi ini, kedua belah pihak membahas berbagai aspek, termasuk harga sewa, durasi sewa, dan ketentuan lain yang relevan. Setelah mencapai kesepakatan, kontrak sewa ditandatangani, yang mencakup semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati.

Dalam praktiknya, pelaku usaha yang menyewa ruko di Jalan Padat Karya umumnya memilih untuk menggunakan *akad ijarah* karena beberapa alasan. Pertama, akad ini memberikan fleksibilitas dalam hal pembiayaan, di mana pelaku usaha tidak perlu mengeluarkan modal besar untuk membeli properti. Kedua, *akad ijarah* memungkinkan pelaku usaha untuk mengalokasikan dana yang ada untuk pengembangan usaha, seperti peningkatan kualitas produk dan pemasaran.

c. Manfaat Peran *Akad Ijarah*

Penerapan *akad ijarah* dalam sewa menyewa ruko memberikan berbagai manfaat bagi pelaku usaha, antara lain:

1) Aksesibilitas:

Dengan menggunakan *akad ijarah*, pelaku usaha dapat dengan mudah mendapatkan tempat usaha yang strategis tanpa harus mengeluarkan biaya besar untuk membeli ruko. Hal ini sangat penting bagi usaha kecil dan menengah (UKM) yang sering kali memiliki keterbatasan modal.

2) Kepastian Hukum:

Akad ijarah memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak. Dengan adanya kontrak yang jelas, pelaku usaha dan pemilik ruko dapat menghindari sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari. Hal ini sejalan dengan prinsip syariah yang menekankan pentingnya kejelasan dan keadilan dalam transaksi.

3) Fleksibilitas dalam Penggunaan Aset:

Dengan *akad ijarah*, penyewa memiliki fleksibilitas untuk menggunakan ruko sesuai dengan kebutuhan bisnis mereka. Ini memungkinkan pelaku usaha untuk beradaptasi dengan perubahan pasar dan kebutuhan konsumen.

4) Dukungan terhadap Industri Halal:

Penerapan *akad ijarah* yang sesuai dengan prinsip syariah dapat meningkatkan kepercayaan konsumen terhadap produk halal. Dengan adanya

tempat usaha yang legal dan sesuai syariah, pelaku usaha dapat lebih mudah menjangkau konsumen yang peduli terhadap aspek halal dalam produk yang mereka konsumsi.

5) Inovasi Produk dan Layanan:

Penerapan *akad ijarah* dapat mendorong pelaku usaha untuk berinovasi dalam produk dan layanan yang mereka tawarkan, karena mereka memiliki akses ke lokasi strategis untuk menjalankan bisnis.

6) Peningkatan Kesadaran Masyarakat:

Dengan semakin banyaknya usaha halal yang bermunculan, masyarakat akan lebih sadar akan pentingnya produk halal, yang pada gilirannya dapat meningkatkan permintaan dan dukungan terhadap industri halal.

B. Kajian Teori 2

1. Akad Ijarah

Akad ijarah adalah salah satu bentuk perjanjian sewa-menyewa yang diatur dalam hukum Islam. Secara istilah, *ijarah* berasal dari kata "*ajr*" yang berarti imbalan atau sewa. Dalam konteks syariah, *akad ijarah* merupakan perjanjian antara dua pihak, yaitu pemilik barang (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*), di mana pemilik barang

menyewakan barang atau jasa kepada penyewa dengan imbalan pembayaran yang telah disepakati.

2. Industri Halal

Industri halal adalah sektor ekonomi yang mencakup produksi, distribusi, dan penyediaan barang dan jasa yang memenuhi kriteria kehalalan sesuai dengan hukum syariah Islam. Kata *halal* sendiri berasal dari bahasa Arab yang berarti "*diperbolehkan*" atau "*diizinkan*," dan dalam konteks ini, mencakup semua aspek kehidupan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Oleh karena itu, industri halal tidak hanya terbatas pada makanan dan minuman, tetapi juga mencakup berbagai sektor lainnya seperti kosmetik, farmasi, fashion, pariwisata, dan keuangan. Industri halal berfokus pada penyediaan produk dan layanan yang memenuhi syarat-syarat tertentu berdasarkan hukum Islam. Hal ini mencakup penggunaan bahan-bahan yang halal, proses produksi yang bersih, serta kepatuhan terhadap etika dan moral yang ditetapkan dalam Islam. Sertifikasi halal menjadi sangat penting dalam industri ini, karena memberikan jaminan kepada konsumen bahwa produk yang mereka konsumsi atau gunakan telah melalui proses yang sesuai dengan syariah.

a. Macam-Macam Sektor dalam Industri Halal

Industri halal dapat dibagi menjadi beberapa sektor utama, antara lain:

1) Makanan dan Minuman

Ini adalah sektor yang paling dikenal dalam industri halal. Produk makanan dan minuman harus memenuhi kriteria kehalalan, yang mencakup penggunaan bahan baku yang halal, cara penyembelihan hewan yang sesuai, serta proses pengolahan yang bersih dan aman. Sertifikasi halal dari lembaga yang diakui sangat penting untuk menjamin kehalalan produk ini.

2) Kosmetik dan Perawatan Pribadi

Produk kosmetik seperti sabun, lotion, dan parfum juga harus memenuhi standar halal. Ini berarti tidak boleh mengandung bahan-bahan haram seperti alkohol atau gelatin yang berasal dari sumber yang tidak halal.

3) Farmasi dan Kesehatan

Obat-obatan dan suplemen kesehatan yang diproduksi dalam industri halal harus mengikuti prinsip-prinsip yang sama, memastikan bahwa tidak ada bahan haram yang digunakan dalam formulasi produk.

4) Fashion dan Tekstil

Dalam sektor fashion, produk seperti pakaian, sepatu, dan aksesoris harus diproduksi dengan memperhatikan etika dan kehalalan,

termasuk penggunaan bahan yang tidak mengandung unsur haram dan proses produksi yang adil.

5) Pariwisata

Sektor pariwisata halal mencakup layanan yang ramah Muslim, seperti akomodasi yang menyediakan makanan halal, fasilitas ibadah, dan paket wisata yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.

6) Keuangan

Layanan keuangan halal mencakup perbankan syariah, investasi, dan asuransi yang beroperasi tanpa riba (*bunga*) dan tidak terlibat dalam bisnis yang haram. Produk keuangan ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Muslim dalam mengelola keuangan mereka.

7) Pertumbuhan dan Potensi Pasar

Industri halal memiliki potensi pertumbuhan yang sangat besar, terutama di negara-negara dengan populasi Muslim yang signifikan. Menurut laporan *Global Islamic Economy*, pengeluaran untuk produk halal diperkirakan akan mencapai USD 3 triliun pada tahun 2025. Pertumbuhan ini didorong oleh meningkatnya kesadaran konsumen tentang pentingnya produk halal, tidak hanya di kalangan umat Islam tetapi juga di kalangan non-

Muslim yang mencari produk yang lebih etis dan berkualitas.

8) Tantangan dalam Industri Halal

Meskipun memiliki potensi yang besar, industri halal juga menghadapi sejumlah tantangan, antara lain:

a. Kompleksitas Sertifikasi

Proses sertifikasi halal seringkali rumit dan memerlukan pemahaman mendalam tentang regulasi yang berlaku, yang dapat menjadi hambatan bagi produsen kecil.

b. Rantai Pasok

Memastikan bahwa seluruh rantai pasok, mulai dari bahan baku hingga produk akhir, mematuhi standar kehalalan adalah tantangan yang kompleks.

c. Persaingan Global

Dengan semakin banyaknya negara yang mengembangkan industri halal mereka, persaingan di pasar global menjadi semakin ketat, memerlukan inovasi dan diferensiasi produk.

d. Dukungan Pemerintah dan Kebijakan

Pemerintah di berbagai negara, termasuk Indonesia, yang memiliki populasi Muslim

terbesar di dunia, berkomitmen untuk mendukung pengembangan industri halal. Ini termasuk inisiatif untuk membangun kawasan industri halal, memberikan pelatihan kepada pelaku usaha, dan memperkuat sistem sertifikasi halal. Misalnya, Indonesia telah mengeluarkan Undang-Undang Jaminan Produk Halal yang mewajibkan semua produk yang beredar di pasar untuk memiliki sertifikasi halal.

C. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dari "Peran *Akad Ijarah* Dalam Pengembangan Industri Halal Di Kota Bengkulu (Studi Sewa Menyewa Ruko Di Jalan Padat Karya Kota Bengkulu)" ini bertujuan untuk menggambarkan hubungan antara penerapan *akad ijarah* dan pengembangan industri halal di Kota Bengkulu, khususnya dalam konteks sewa menyewa ruko.

Diagram alur konseptual dapat digambarkan sebagai berikut:

Akad Ijarah → *Prinsip Syariah* → *Pengembangan Industri Halal*

Di mana *akad ijarah* yang sesuai dengan prinsip syariah akan berkontribusi pada pengembangan industri halal melalui pertumbuhan usaha dan akses pasar. Dengan memahami hubungan antara variabel-variabel ini, penelitian

dapat memberikan wawasan yang lebih dalam tentang bagaimana *akad ijarah* dapat berkontribusi terhadap pertumbuhan industri halal dan mendukung ekonomi lokal. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pelaku usaha, pemerintah, dan lembaga keuangan dalam mengoptimalkan penerapan *akad ijarah* untuk pengembangan industri halal.

