

BAB II

CARA SEWA DAN DAMPAK BAGI PENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Sewa Menyewa (*ijarah*)

Menurut bahasa kata *ijarah* berasal dari kata “*al-ajru*” yang berarti “*al-iwadu*” (ganti) dan oleh sebab itu “*ats-Tsawab*” atau (pahala) dinamakan *ajru* (upah).¹

Secara terminologi, ada beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqh.

1. Menurut Syafi'iyah bahwa *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَّفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya: “*transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu*”²

2. Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* ialah:

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَّفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْخِرَةِ بِعَوَضٍ

Artinya: “*Akad untuk membolehkan kepemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang di sewa dengan imbalan.*”³

¹ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah* 13, terj. Kamaluddin A. Marzuki (Bandung: PT Al-Ma.arif, 1987), 7

² Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001) hal 121-122.

³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hal 114

3. Menurut Malikiyah bahwa *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنفَعَةِ الْآدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَانِ

Artinya: “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.⁴

4. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

Artinya: “Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk member dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui untuk itu”.⁵

5. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah:

تَمْلِيكُ مَنفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

Artinya: “Pemilik manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.⁶

6. Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁷

7. Menurut Hasbi Ash-Shidiqie bahwa *ijarah* ialah:

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةِ عَلَى مَنفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَحْدُودَةٍ أَيْ تَمْلِيكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ
يَبْغِي الْمَنَافِعَ

⁴ Ibid hal 114

⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hal 114

⁶ Ibid hal 114

⁷ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah* 13, terj. Kamaluddin A. Marzuki (Bandung:PT Al-Ma.arif,1987), 7

Artinya: “Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat”⁸

Dari pengertian diatas terlihat bahwa yang dimaksud sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan “*Mu’ajir*” sedangkan orang yang menyewa disebut dengan “*Musta’jir*” benda yang disewakan diistilahkan dengan “*Ma’jur*” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*Ajran atau Ujrah*”⁹

1. Dasar Hukum Sewa (*ijarah*)

a. Dalil Al-Qur’an

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk muamalah yang diperbolehkan oleh seluruh fuqaha’

1) QS. Al-Baqarah : 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hal 115

⁹ Chairuman Pasaribu Dan Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (jakarta: Sinar Grafika: 1883), Hal.52

وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٣٢﴾

Artinya :

Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'rif. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. 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.

2) QS. Al-Zukruf : 32.¹⁰

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسِمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya :

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

¹⁰ Departemen Agama R.I, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung: Cv Penerbit Diponegoro, 2005), Hal. 443

3) QS. Al-Qashash : 26¹¹

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya:

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

4) QS. At-Thallaq : 6¹²

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ^ع
وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمَلَهُنَّ ^ع فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ ^ع
فَأْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ^ط وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمْ مَعْرُوفٍ ^ط وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضْ لَهُ أٰخَرَىٰ ^ط



Artinya:

Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah di talaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka itu nafkahnya hingga mereka 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) untukny.

¹¹ Ibid, Hal. 352

¹² Ibid, Hal 504

b. As-Sunnah

- 1) Hadits riwayat Ibnu Majah, yang berbunyi:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عُرْقُهُ

Artinya: *“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering”*. (Riwayat Ibnu Majah)¹³

- 2) Hadis riwayat Abu Dawud dari Saad bin Abi Waqqash, bahwa

Nabi Muhammad saw. Bersabada:

Artinya : *Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya, maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak*

c. Landasan Ijma'

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa ijarah dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.¹⁴

Tujuan disyariatkan ijarah itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, di pihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang, dan dengan ijarah keduanya saling mendapat keuntungan, seseorang tidak memiliki mobil tapi memerlukannya, di pihak lain ada yang mempunyai mobil dan memerlukan uang. Dengan transaksi ijarah kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat.¹⁵

¹³ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah* 13, terj. Kamaluddin A. Marzuki (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1987), 10

¹⁴ Rachmad Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Cv Pustaka Setia: 2001), Hal. 124

¹⁵ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), Hal. 217

2. Macam-Macam Sewa (*ijarah*)

Dilihat dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini diperbolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti mengaji, pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.¹⁶

3. Rukun dan Syarat Sewa (*ijarah*)

Menurut Ulama Mazhab Hanafi, rukun *ijarah* hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan penyewa) dan *qabūl* (persetujuan terhadap sewa-menyewa).

Jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

- a. Orang yang berakad
- b. Sewa atau imbalan
- c. Manfaat
- d. *Sighat* (*ijab* dan *kabul*)

¹⁶ M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Bandung: Pustaka Setia), Hal.236

Sebagai sebuah transaksi umum *ijarah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat, adapun syarat akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Untuk kedua orang yang berakad, menurut ulama mazhab Syafi'i dan Hambali, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh karena itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), maka *ijarahnya* tidak sah. Akan tetapi ulama Mazhab Hanafi dan Maliki berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*. Namun, mereka mengatakan, apabila seorang anak yang *mūmayyiz* melakukan akad *ijarah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui walinya.¹⁷
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Hal ini didasarkan pada firman Allah dalam surah an-Nisa ayat 29 yang artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan

¹⁷ Sayid Sabiq, *Fiqih Sunnah* 13, terj. Kamaluddin A. Marzuki (Bandung:PT Al-Ma.arif,1987), 11

jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka...”¹⁸

- c. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek akad *ijarah* tersebut tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya., dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa inin ulama Mazdhab Syafi’I memberikan syarat yang ketat. Menurut mereka apabila seorang menyewakan rumahnya satu tahun dengan harga sewa satu juta sebulan, maka akad sewa menyewa batal, karena dalam akad seperti itu diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan harga sewa baru pula. Adapun kontrak rumah yang telah disepakati selama satu tahun tersebut akadnya tidak diulang setiap bulan. Menurut mereka dalam hal ini akad sebenarnya belum ada, yang berarti *ijarah* pun batal (tidak ada). Disamping itu, sewa-menyewa dengan cara diatas menunjukkan tenggang waktu sewaa tidak jelas, apakah satu tahun atau satu bulan. Berbeda halnya jika rumah itu disewa satu tahun dengna harga sewa Rp. 1 juta setahun. Maka akad seperti ini adalah sah, karena tenggang waktu sewa jelas dan harganya pun

¹⁸ Ibid hal 12

ditentukan untuk satu tahun., maka akad seperti ini adalah sah. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa akad seperti itu adalah sah dan bersifat mengikat. Apabila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan harga sewa Rp. 100.000 sebulan, maka menurut jumhur ulama akadnya sah untuk bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnyakedua belah pihak rela membayar sewa dan menerima sewa seharga tersebut, maka kerelaan ini dianggap kesepakatan bersama, sebagai mana halnya dalam *al-bay' al-mu'atah* (jual-beli tanpa *ijab* dan *qabūl*, tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli; Jual Beli).¹⁹

- d. Objek *ijarah* itu bisa diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu, ulama fikih sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka rumah itu langsung ia terima kuncinya dan langsung bisa dimanfaatkan. Apabila rumah itu masih berada di tangan orang lain, maka akad *ijarah* hanya berlaku sejak rumah itu bisa diterim adan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering. Dalam kaitan ini ulama fikih

¹⁹ Ibid hal 12

sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad tersebut atau membatalkannya.

- e. Objek *ijarah* tersebut sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Oleh sebab itu, ulama fikih sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka objek sewa-menyewa dalam contoh di atas termasuk, “maksiat. Sedangkan kaidh fikih menyatakan “sewa-menyewa dalam maksiat tidak boleh.”
- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. Misalnya, menyewakan orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa dan penyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Ulama fikih sepakat menyatakan bahwa sewa-menyewa seperti ini tidak sah.
- g. Objek *ijarah* itu suatu yang biasa disewakan, seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan.
- h. Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu ulama sepakat menyatak bahwa khamar dan

babi tidak boleh menjadi upah dalam akad *ijarah*, karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam Islam.²⁰

- i. Ulama Mazhab Hanafi berpendapat bahwa upah/sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa. Misalnya, dalam sewa-menyewa rumah. Jika sewa rumah dibayar dengan penyewaan kebun. Menurut mereka *ijarah* seperti ini dibolehkan. Apabila sewa rumah itu dilakukan dengan cara mempertukarkan rumah, seperti A menyewakan rumah pada B. B dalam membayar sewa rumah tersebut menyewakan pula rumahnya pada A, sebagai sewa sedangkan dari segi kualitas dan kuantitas tidak berbeda. Sewa-menyewa seperti ini tidak sah. Akan tetapi jumbuh ulama tidak menyetujui syarat ini karena menurut mereka antara sewa dan manfaat yang disewakan boleh sejenis.²¹

4. Berakhirnya Sewa (*ijarah*)

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian, karena jenis perjanjian termasuk kepada perjanjian timbal balik.

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002) hal 118

²¹ A. Rahman Ritonga, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeven, 2000), 662

Bahkan jika pun salah satu pihak (yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris, apakah dia sebagai pihak yang menyewakan ataupun juga sebagai pihak penyewa²²

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa adalah hal-hal sebagai berikut²³:

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan,
- b. Rusaknya barang yang disewakan,
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur a'laih),
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, dan

Menurut pendapat Maliki, Syafi'i, dan Hambali. Menyewakan barang hukumnya diperbolehkan dan akadnya harus dikerjakan oleh kedua belah pihak. Setelah akadnya sah maka salah satunya tidak boleh membatalkannya, meskipun karena suatu uzur, kecuali terdapat sesuatu yang mengharuskan akad batal, seperti terdapat cacat pada barang yang disewakan. Misalnya seseorang yang menyewakan rumah, lalu didapati

²² Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), hal 57

²³ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, terj. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'arif), Hal

bahwa rumah tersebut sudah rusak , atau akan dirusakkan sesudah akad,atau budak yang disewakan sakit. Jika demikian, bagi yang menyewakan boleh memilih (*khiyar*) antara diteruskan atau tidak persewaan tersebut.

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang tidak bergerak (*'iqra*), ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa)²⁴

²⁴ Sayid Sabiq, *Fiqih Sunnah* 13, terj. Kamaluddin A. Marzuki (Bandung:PT Al-Ma.arif,1987), 30