

BAB II

IJĀRAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Pengertian *Ijārah*

Sewa menyewa (*ijārah*) merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan manusia di dunia ini, syari'at Islam menganjurkan manusia untuk mengadakan sewa menyewa (*ijārah*), untuk melaksanakan aktivitas sewa menyewa (*ijārah*) tersebut harus diperhatikan ketentuan-ketentuan hukum Islam yang mengatur tentang sewa menyewa (*ijārah*). Dengan demikian hukum sewa menyewa (*ijārah*) layak untuk diketahui, karena tidak ada bentuk kerja sama yang dilakukan manusia diberbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syari'at Islam.¹

Sewa menyewa dalam bahasa Arab di istilahkan dengan kata الإِجَارَةُ, *al-ijārah* berasal dari kata “*al-ajru*” yang berarti “*iwāḍ*” (ganti),² sedangkan *ijārah* menurut bahasa adalah upah, sewa, jasa atau imbalan.³ Menurut pengertian syara' sewa menyewa (*ijārah*) adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan

¹Salch al-Fauzan, *Fikih Shari-Hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 481.

² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, (Bandung: PT al-Ma'arif, 1987), 5.

³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, 227.

jalan penggantian. Ada beberapa definisi sewa menyewa (*ijārah*) menurut para ulama:⁴

a. *Ijārah* menurut Ulama Mazhab Hanafi :

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعَ بَعْوَضٍ

“Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan”.⁵

b. *Ijārah* menurut Mazhab Syafi’i:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِبَعْوَضٍ مَعْلُومٍ

“Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu”.⁶

c. *Ijārah* menurut Ulama Mazhab Malikiyah dan Hanbaliyah:

تَمَلِّكُ مَنَفَعَةٍ غَيْرِ مَعْلُومَةٍ زَمَنًا مَعْلُومًا بِبَعْوَضٍ مَعْلُومٍ

“Pemilikan manfaat dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan yang diketahui”.⁷

Dari beberapa pendapat ulama di atas tidak ditemukan perbedaan yang mendasar tentang definisi *ijārah*, dari beberapa definisi tersebut dapat dipahami bahwa *ijārah* adalah pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai

⁴ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13, 481.

⁵ Muhammad Amin Syairb Ibnu 'Abidin, *Radd al-Mukhtār 'Alā Dār al-Mukhtār Syarh Tanwīl Absār*, Juz IX, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2003), 3.

⁶ Muhammad al-Khathib al-Syarbani, *Mugniy al-Muhtāj*, Juz II, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.), 332.

⁷ Muhammad Amin Syairb Ibnu 'Abidin, *Radd al-Mukhtār 'Alā Dār al-Mukhtār Syarh Tanwīl Absār*, 3.

dengan jangka waktu yang ditentukan dan dengan adanya imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan.

Sedangkan menurut Ahmad Azhar Basyir mendefinisikan *ijārah* adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan penggunaan hasil/ manfaat suatu benda, binatang atau tenaga manusia.⁸ Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, sewa adalah memberikan pinjaman sesuatu dengan memungut uang sewa.⁹ Sedangkan menurut *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹⁰

Berdasarkan beberapa definisi sewa menyewa (*ijārah*) di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa (*ijārah*) adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak pemilik dan penyewa dengan jalan pemberian imbalan sebagai ganti dari barang atau jasa yang disewa. Pada sewa menyewa, pihak yang menyewakan sesuatu disebut *mu'jir*, dan pihak yang menyewa disebut *musta'jir*, dan obyek yang dijadikan sasaran yang berwujud imbalan dalam akad

⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, cetakan XI, (Bandung : al-Ma'arif, 1997), 24.

⁹ W.J.S, Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 1976), 973.

¹⁰ R. Subekti *et al*, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradya Paramita, 2006), 381.

ijārah disebut *al-Ma'jur*, sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ujrah*.¹¹

B. Dasar Hukum *Ijārah*

Dasar diperbolehkannya akad *ijārah* sebagaimana tertuang dalam al-Qur'an, hadis Nabi, dan ijma' lama yang diuraikan secara terperinci sebagai berikut:

1. Al-Qur'an

Sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah surat al-Zukhruf (43) ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian 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”.*¹²

Ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT memberikan kelebihan sebagian hamba atas sebagian yang lain, ada yang kaya dan ada yang lemah, ada yang pandai dan ada yang bodoh, ada yang maju dan ada yang terbelakang, salah satu caranya adalah dengan melakukan akad *ijārah* (sewa menyewa),

¹¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, 34.

¹² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*.

karena dengan adanya akad *ijārah* (sewa menyewa) antara manusia yang satu dengan manusia yang lain dapat saling membantu.¹³

Disebutkan dalam firman Allah surat at-ṭalāq (65) ayat 6:

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

“... Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya ...”¹⁴

Dari potongan ayat tersebut dijelaskan bahwa apabila orang tua menyuruh orang lain untuk menyusukan anak mereka, maka sebaiknya diberikan upah kepada orang yang menyusukan anak itu.¹⁵

Disebutkan dalam firman Allah surat al-Qaṣaṣ (28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja, karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.¹⁶

Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa dalam ayat di atas disyaratkan adanya suatu imbalan atau upah dalam mempekerjakan orang lain yang mempunyai keahlian dalam bidangnya.¹⁷

¹³ Widya Cahaya, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Ikrar Mandiri Abadi, 2011), 108-109.

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*.

¹⁵ Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah*, (Jakarta: Lentera hati, 2002), 301.

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*.

Juga disebutkan dalam firman Allah surat al-Baqarah (2) ayat 233:

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“... 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”.¹⁸

Dari potongan ayat di atas dapat dipahami bahwa tidaklah menjadi halangan apabila memberikan upah kepada perempuan yang bukan ibunya yang telah menyusukan anaknya. Menurut Qatādah dan Zuhri, boleh menyerahkan penyusuan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan melalui jalan musyawarah, jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka biayanya yang pantas menurut kebiasaan yang berlaku, hendaklah ditunaikan.¹⁹

2. Hadis Nabi saw

Hadis Rasulullah yang diriwayatkan oleh Ibnu Majjah, yang berbunyi:

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ)

¹⁷ Ahmad Mustofa Al- Maraghi, *Terjemah Tafsir Al-Maraghi 20*, (Semarang: PT Karya Toha Putra, 1993), 93.

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*.

¹⁹ Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana, 2006) , 136.

Dari Ibnu Umar ra, bahwa Rasulullah Saw bersabda: "Berikanlah / bayarlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya mengering." (Riwayat Ibnu Majah).²⁰

Hadis tersebut menjelaskan tentang kewajiban menyetor pembayaran upah para pekerja setelah menyelesaikan pekerjaannya, hadis tersebut mendorong agar manusia lebih menghargai karya dan keringat orang lain dan jangan menyepelkan.²¹

Hadis riwayat Sufyan, dan Ibrahim ibnu Maisarah dari Thawus:

اِخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَقَالَ لِلْحَجَّامِ اشْكُمُوهُ.

“Rasulullah Saw pernah meminta dibekam (dihijam), lalu beliau bersabda (kepada keluarganya) untuk tukang hijam, “Berilah dia upah”.”²²

Dari hadis di atas dapat dipahami bahwa Nabi menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan, dalam hal ini juga dapat dipahami bahwa Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi upah mengupah.

²⁰ Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulūghul Marām* Terj. Moh. Ismail, (Surabaya: Putra al-Ma’arif, 1992), 476.

²¹ Ahmad Muhammad Yusuf, *Ensiklopedi Tematik Ayat al-Qur’an dan Hadis*, (Jakarta: Widya Cahaya, 2009), 56.

²² Syekh Muhammad Abid as-Sindi, *Musnad Syafi’i Juz 2* Terj Bahrūn Abu Bakar, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2006), 1349.

Hadis riwayat Abdul Razzāq, yang berbunyi:

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: (مَنْ اسْتَأْجَرَ
 أَجِيرًا، فَلْيُسَلِّمْ لَهُ أَجْرَتَهُ) رَوَاهُ عَبْدُ الرَّزَّاقِ وَفِيهِ انْقِطَاعٌ، وَوَصَلَهُ الْبَيْهَقِيُّ مِنْ طَرِيقِ أَبِي
 حَنِيفَةَ

*“Dari Abu Said al-Khudry ra, bahwa Rasulullah Saw bersabda: "Barangsiapa mempekerjakan seorang pekerja hendaknya ia menentukan upahnya." Riwayat Abdul Razzāq dalam hadis munqati'. Hadis maʿsul menurut Baihaqi dari jalan Abu Hanifah”.*²³

Hadis tersebut menjelaskan bahwa dalam mempekerjakan seseorang kita harus menentukan berapa upah yang hendak diberikan kepada para pekerja.

3. Ijma' Ulama

Disamping al-Qur'an dan Sunnah, dasar hukum *ijārah* adalah ijma'. Ulama pada masa sahabat telah sepakat akan kebolehan akad *ijārah*, karena manusia memerlukan akad semacam ini dalam kehidupan muamalah mereka.²⁴ Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terjadi suatu kewajiban untuk memperbolehkan akad *ijārah* atas manfaat ataupun jasa, karena pada hakikatnya akad *ijārah* juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek yang berbeda yaitu manfaat atau jasa.²⁵

²³ Imam Ibnu Hajar al-Asqalany, *Bulūḡul Marām Min Adillatil Aḥkām* Bab Jual Beli Terj. Dani Hidayat, (Tasikmalaya: Pustaka al-Hidayah, 2008).

²⁴ Veithzal Rivai *et al*, *Islamic Financial Management*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 503.

²⁵ Muhammad Abd. Aziz Al-Kholidi, *Sunan Abi Dawud 2*, (Beirut: Dār al-Kitāb al-Ilmiyah,t.t.), 464.

Dengan demikian jelas bahwa akad *ijārah* atau sewa menyewa hukumnya diperbolehkan, walaupun ada pendapat yang melarang sewa menyewa (*ijārah*), tetapi oleh pandangan jumbuh ulama pandangan yang ganjil tersebut dipandang tidak ada.

C. Macam-Macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya, menurut ulama fikih akad *ijārah* terbagi menjadi dua macam, yaitu:

1. *Ijārah* yang bersifat manfaat.

Ijārah yang bersifat manfaat, dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda, di mana orang yang menyewakan mendapat imbalan dari penyewa.²⁶ Misalnya: sewa-menyewa rumah, kendaraan, dan lain sebagainya. Ulama fikih sepakat memperbolehkan akad *ijārah*, apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan.

2. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan.

ijārah yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.²⁷ Menurut ulama fikih, *ijārah* seperti ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas, seperti: buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu, *ijārah* bersifat pekerjaan terbagi menjadi dua, yaitu:

²⁶ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), 426.

²⁷ *Ibid.*

a. *Ijārah* Khusus

Yaitu *ijārah* yang dilakukan oleh seorang pekerja, hukumnya orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.

b. *Ijārah* Musytarik

Yaitu *ijārah* yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama, hukumnya dibolehkan bekerja sama dengan orang lain.²⁸

D. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Menurut Hanafiyah rukun *ijārah* hanya satu yaitu, *ijāb* dan *qābul* dari dua belah pihak yang bertransaksi, adapun menurut Jumhur Ulama rukun *ijārah* ada empat, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan secara terperinci sebagai berikut:

1. *‘Aqid* (Dua orang yang berakad)

Orang yang melakukan akad sewa menyewa ada dua yaitu *mu’jir* (orang yang menyewakan dan yang memberikan upah) dan *musta’jir* (orang yang menerima upah dan yang menyewa sesuatu). Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan harus memiliki keahlian atau kemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad tersebut menjadi tidak sah. Mazhab

²⁸ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), 133-134.

Imam Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu balig dan berakal, menurut mereka akad anak kecil sekalipun sudah dapat membedakan, dinyatakan tidak sah.²⁹

2. *Ṣigat (Ijāb dan Qābul)*

Ṣigat ialah *ijāb* dan *qābul*, *ijāb* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Adapun *qābul* adalah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya *ijāb*.³⁰ *Ijāb* dan *qābul* dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat yang memberi pengertian atau berupa perbuatan yang menjadi kebiasaan *ijāb qābul*.

3. *Ujrah* (upah atau imbalan)

Yang dibuat akad yaitu ada dua macam yaitu: ada uang untuk membayar (upah) dan ada barang yang dimanfaatkan. Adapun syarat-syarat upah, yaitu:

- a. Sudah jelas/ sudah diketahui.
- b. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya juga harus lengkap.

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13, 11.

³⁰ *Ibid.*, 52.

4. Manfaat

Syarat sahnya manfaat yang mengharuskan adanya upah, yaitu:

- a. Hendaknya manfaat itu bisa ditaksir atau dihargai seperti menyewa hewan untuk dinaiki, atau menyewa rumah sebagai tempat tinggal.
- b. Hendaknya manfaat itu bisa dimanfaatkan oleh orang yang menyewa.

Keabsahan *ijārah* sangat berkaitan dengan ‘*aqid* (orang yang berakad), *ma’qūd* ‘*alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-‘aqad*).³¹ Syarat sahnya akad *ijārah* menurut pendapat Sayyid Sabiq ada enam, yaitu:

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, maksudnya apabila di dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur keterpaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah.³² Ketentuan ini sejalan dengan bunyi surat an-Nisā’ ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*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.*³³

³¹ Wira Sutirta, “Akad Sewa Menyewa (*ijārah*) dalam Hukum Islam”, dalam <http://wirasonline.blogspot.com/2008/07/akad-sewa-menyewa-ijrah-dalam-hukum.html> (02 April 2013).

³² Chairuman Pasaribu *et al*, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 54.

³³ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*.

2. Mengetahui manfaat obyek (barang) yang diakadkan dengan sempurna, maksudnya adalah dengan menjelaskan manfaatnya dimaksudkan mencegah terjadinya perselisihan dikemudian hari, dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifatnya jika dapat hal ini dilakukan termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
3. Obyek sewa menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya, maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut, apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa tersebut batal.
4. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat begitupun dengan kegunaannya (manfaatnya). Misalnya menyewakan binatang sebagai alat pengangkutan yang lumpuh, hal ini tidak sah karena binatang tersebut tidak dapat mendatangkan manfaat.
5. Manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan, perjanjian sewa menyewa barang yang manfaatnya tidak diperbolehkan oleh ketentuan agama adalah tidak sah, misalnya perjanjian sewa menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk menjual minuman keras dan lain-lain. Para ulama sepakat melarang *ijārah*, baik benda ataupun orang untuk dipergunakan maksiat ataupun berbuat dosa.

6. Imbalan (upah) haruslah berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas, baik dengan cara menginformasikan ciri-cirinya atau menyaksikannya secara langsung.³⁴

Sewa menyewa dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, apabila rukun dan syarat tersebut tidak dipenuhi maka akad *ijārah* menjadi batal atau tidak sah. Selain keenam syarat di atas menurut Asy-Syairazi dan az-Zuhaili syarat sahnya akad *ijārah* itu terbagai menjadi empat syarat, yaitu:

1. Syarat penyelenggaraan

Para pihak yang menyelenggarakan akad *ijārah* disyaratkan harus berakal sehat dan *mumayyiz*, seorang dipandang mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum (*mumayyiz*) apabila telah sampai pada masa baligh (berumur tujuh tahun), yaitu yang telah dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad tersebut menjadi tidak sah. Mazhab Imam Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu baligh.

2. Syarat pelaksanaan

Akad *ijārah* terlaksana, apabila barang yang menjadi obyek akad dimiliki oleh *'aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*). Dengan demikian, *ijārah al-fuḍul* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak

³⁴ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13, 13.

memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijārah*.³⁵

3. Syarat sah, antara lain:

- a. Kedua belah pihak harus sama-sama ridho menjalankan akad.
- b. Manfaat yang disewakan harus jelas keadaannya maupun lama penyewaannya, sehingga tidak menimbulkan persengketaan.
- c. Barang yang dijadikan sebagai obyek transaksi dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'.
- d. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut manfaatnya.
- e. Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal dan mubah.
- f. Upah harus berupa harta yang secara syar'i bernilai.³⁶

4. Syarat tetapnya perjanjian sewa menyewa, di antaranya:

- a. Perjanjian sewa menyewa itu betul-betul sah, sehingga tidaklah perjanjian bisa dinilai tetap apabila merupakan perjanjian yang batal.
- b. Barang yang disewakan tersebut dapat dilihat oleh penyewa.
- c. Benda yang disewakan merupakan benda yang produktif yang bebas dari terjadinya cacat yang bisa mengurangi kemanfaatannya.

³⁵Ika Novi, Rukun dan Syarat *Ijārah*, dalam <http://bmtiqtsaduna.wordpress.com/2013/03/14/rukun-dan-syarat-ijarah/>, (29 Mei 2013).

³⁶Veithzal Rivai *et al*, *Islamic Financial Management*, 504.

E. Hak dan Kewajiban Penyewa dan yang Menyewakan

Dengan terpenuhinya syarat perjanjian *ijārah* tersebut sebagaimana diuraikan di atas, maka terjadilah hubungan hukum di antara dua pihak dan dengan sendirinya lahirilah hak dan kewajiban di antara pihak tersebut. Hak pihak yang menyewakan (*mu'jir*) menjadi tanggung jawab yang diberikan sewa (*musta'jir*) dan hak *musta'jir* menjadi tanggung jawab *mu'jir*, sehingga di antara kedua belah pihak saling terikat.³⁷ Adapun hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak adalah sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.

Maksudnya adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan berpindahnya hak milik, dalam hal pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan.

b. Menanggung kenikmatan atas barang yang disewakan tersebut.

Kewajiban tersebut merupakan konsensus dari jaminan yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa bahwa

³⁷ Wira Sutirta, "Akad Sewa Menyewa (*ijārah*) dalam Hukum Islam", dalam <http://wirasonline.blogspot.com/2008/07/akad-sewa-menyewa-ijrah-dalam-hukum.html>, (02 April 2013).

barang yang disewakan itu adalah benar-benar miliknya (pihak yang menyewakan) sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan sesuatu pihak.³⁸

c. Menanggung terhadap cacat yang tersembunyi dari barang yang disewakan.

Pihak yang menyewakan harus menanggung terhadap semua cacat dari barang yang disewakan kepada si penyewa, apabila cacat tersebut mengakibatkan kerugian pada si penyewa, maka pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.³⁹

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak, hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

- a. Hak menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan yang ditentukan dalam perjanjian.
- b. Hak menerima ganti rugi apabila barang yang disewakan mengalami kerusakan yang diakibatkan oleh pihak yang menyewa.⁴⁰

2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

³⁸ Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis*, (Yogyakarta: PT LkiS Printing Cemerlang, 2009), 185.

³⁹ R. Subekti *et al*, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 381-382.

⁴⁰ Chairuman Pasaribu *et al*, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, 156.

- a. Membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Merawat dan menjaga barang sewaan dengan baik.
- c. Mengganti kerugian apabila barang yang disewa mengalami kerusakan selama masa sewa berlangsung, dalam hal ini apabila kerusakan tersebut dilakukan dengan kesengajaan oleh penyewa.
- d. Mengembalikan barang sewaan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Pihak penyewa disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak yang diperoleh pihak penyewa adalah hak untuk menerima dan menggunakan manfaat barang yang disewa.⁴¹ Dalam hal penggunaan manfaat barang yang disewa penyewa hanya berhak mengambil manfaat sesuai dengan apa yang diperjanjikan pada awal akad, hal tersebut dimaksudkan agar tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari.

F. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Ijārah adalah sebuah akad yang wajib dipatuhi oleh dua pihak yang berakad (‘*aqid*), karena *ijārah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukum *ijārah* adalah serupa dengan hukum jual beli, masing-masing pihak tidak

⁴¹ R. Subekti *et al*, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 383.

boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak yang lain.⁴² Mengenai sifat dari akad sewa menyewa (*ijārah*) para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ijārah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila ada uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat atau kehilangan kecapakan bertindak dalam hukum.⁴³

Adapun menurut Jumhur Ulama sifat akad *ijārah* adalah mengikat kecuali apabila ada cacat atau barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan dari pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijārah* tersebut menjadi batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan, akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta, oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijārah*.⁴⁴

Sedangkan menurut al-Kasani, menyatakan bahwa akad *ijārah* berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Obyek *ijārah* hilang atau musnah.

⁴² Salch al-Fauzan, *Fikih Shari-Hari*, 485.

⁴³ Abdul Rahman Ghazaly *et al*, *Fiqh Muamalah*, 283.

⁴⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 236.

2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad.
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak.⁴⁵

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq *ijārah* menjadi *fasākh* (batal demi hukum) dengan hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib (cacat) pada barang sewaan ketika berada ditangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti: ambruknya rumah.
3. Rusakannya barang yang diupahkan, seperti: baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang ditentukan.
5. Penganut- penganut mazhab Hanafi berpendapat: salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijārah*, apabila ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti tercurinya barang-barang dagangan.⁴⁶

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka pihak penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pihak pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian obyek (barang) yang disewakan adalah sebagai berikut:

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian adalah barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang

⁴⁵ Abdul Rahman Ghazaly *et al*, *Fiqh Muamalah*, 283.

⁴⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13, 29.

menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan bendanya secara langsung.⁴⁷

2. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian adalah barang yang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan/pemiliknya dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa didalamnya.
3. Apabila yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah berupa tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah tersebut kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

Mazhab Hambali menambahkan manakalah *ijārah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat kedua tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau diserahkan terimakan, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut adanya jaminan, sehingga tidak harus diserahkan terimakan. Pendapat Mazhab Hambali tersebut dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa yang diikat sebelumnya telah berakhir, dan tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa menyewa.⁴⁸

⁴⁷.Eni Nur Fajarinta, “Sewa Menyewa”, dalam blog.uin-malang.ac.id/cnasmi/2012/04/21/الإيجار-sewa-menyewa-2/. (11 April 2013).

⁴⁸ Chairuman Pasaribu *et al*, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, 59-60.