BAB II

KONSEP PEMBIAYAAN *IJARAH* MULTIJASA MENURUT HUKUM ISLAM DAN FATWA DAN SYARIAH NASIONAL

1. Konsep *Ijarah* Multijasa Menurut Hukum Islam

   a. Pengertian *Ijarah*

Ijarah adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waku tetentu melalui pembayaran sewa.Atau *ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah- mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa[1].

Dari pengertian diatas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa–menyewa itu adalah mengambilan 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 manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.

Di dalam istilah hukum Islam orang menyewakan disebut dengan *mu'ajjir* 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 *ujrah*.

[1] Abdul Ghafur Anshari, *Reksa Dana Syariah*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), 25

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sewa–menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukun yaitu pada saat sewa – menyewa berlangsung, dan apabila akad sudang berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*). [2]

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya, antara lain :

a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.[3]
b. Menurut Ulama Syafi'iyah *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.[4]
c. Menurut Amir Syarifuddin *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan tertentu. Bila yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al'Ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila menjadi obyek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *Ijarah Ad-dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun obyeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *al-ijarah.*[5]

---

[2] H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis,*Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52
[3] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* (Beirut:Dari Kitab al-Arabi, 1978), 177
[4] Asy- Sarbaini al-Khitab, *Mughni al-Mukhtar*(Beirut: Dar al-Fikr, 1978), 223
[5] Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), 216

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Menurut Malikiyah menjelaskan *al-ijarah* dan *al-kira* mempunyai kata yang semakna. Hanya saja kata *al-ijarah* mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan benda bergerak selain kapal laut dan binatang. Menamakan perjanjian persewaan atas benda tetap, yaitu secara khusus dengan istlah "*al-kira*", meskipun keduanya termasuk barang yang bisa dipindahkan.[6]

e. Menurut Hanafiyah

ٱلْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى ٱلْمَنْفَعَةِ بِعِوَضِ مَالٍ

Artinya : "*ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan imbalan berupa harta"[7]

Menurut Hanafiyah bahwa maksud dari akad perjanjian adalah *ijab* dan *qabul.*Misal seorang nyewa mobil selama dua hari, maka setelah dua hari masanya telah habis, pemilik mobil berhak meminta mobil tersebut.Jika orang yang menyewa mobil tersebut belum mengembalikan barang yang disewa maka baginya setiap hari sejak masa habis ada ongkosnya tiap hari sampai dia mengembalikan barang tersebut.Maksud dari mahzab Hanafiyah ini adalah yang menyewakan berhak mendapatkan uang ganti rugi atau denda apabila si penyewa mangkir dalam pembayaran sewa tersebut.

[6]Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002,) 114-115
[7]H. Ahmad Wardy Muslich, *Fiqih Muamalah,* (Jakarta : Amzah, 2010), 316

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dengan demikian *ijarah* adalah suatu akad sewa-menyewa barang yang pada hakikatnya mengambil suatu manfaat atas barang yang telah kita sewa.

b. Dasar Hukum *Ijarah*

Para *fuqaha'* sepakat *ijarah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama' seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Bin'Aliyah, Hasan Al-Bashari , Nahrawani dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah* karena *ijarah* adalah jual-beli manfaat, sedangkan manfaat saat dilakukannya akad tidak bisa diserahterimakan. Setelah beberapa waktu baru manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit.Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual-belikan.

Alasan jumhur ulama' tentang diperbolehkan *ijarah*

1. Al-Qur'an

a) Surat *al-Baqarah* ayat 233

وَٱلْوَٰلِدَٰتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَٰدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَن
يُتِمَّ ٱلرَّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى ٱلْمَوْلُودِ لَهُۥ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِٱلْمَعْرُوفِ ۚ
لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَآرَّ وَٰلِدَةٌۢ بِوَلَدِهَا وَلَا
مَوْلُودٌ لَّهُۥ بِوَلَدِهِۦ ۚ وَعَلَى ٱلْوَارِثِ مِثْلُ ذَٰلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا
فِصَالًا عَن تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ
أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوٓا۟ أَوْلَٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

مَّآ ءَاتَيۡتُم بِٱلۡمَعۡرُوفِۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعۡلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعۡمَلُونَ بَصِيرٞ ٢٣٣

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'ruf. 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.[8]

b) Surat *al-Qashash* ayat 26

قَالَتۡ إِحۡدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسۡتَـٔۡجِرۡهُۖ إِنَّ خَيۡرَ مَنِ ٱسۡتَـٔۡجَرۡتَ ٱلۡقَوِيُّ ٱلۡأَمِينُ ٢٦

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".[9]

c) Surat *at-Thalaq* ayat 6

أَسۡكِنُوهُنَّ مِنۡ حَيۡثُ سَكَنتُم مِّن وُجۡدِكُمۡ وَلَا تُضَآرُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُواْ عَلَيۡهِنَّۚ وَإِن كُنَّ أُوْلَٰتِ حَمۡلٖ فَأَنفِقُواْ عَلَيۡهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعۡنَ حَمۡلَهُنَّۚ فَإِنۡ أَرۡضَعۡنَ لَكُمۡ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّۖ

[8] Departemen Agama RI. *Al Qur'andanTerjemah*. (Bandung: PT CV Penerbit J-ART, 2005), 37
[9] *Ibid*, 388

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

وَأۡتَمِرُواْ بَيۡنَكُم بِمَعۡرُوفٖۖ وَإِن تَعَاسَرۡتُمۡ فَسَتُرۡضِعُ لَهُۥٓ أُخۡرَىٰ

﴿٦﴾

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 ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka 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) untuknya.[10]

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa – menyewa.[11]

2. As-sunnah

عَنْ عَبْدِاللهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صلَّى عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقَهُ

Dari Ibnu Umar ia berkata : Rasulullah SAW bersabda : berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering.
(HR. Ibnu Majah)[12]

3. Ijma' Ulama

Mengenai disyariatkan *ijarah* para ulama keilmuan dan cendekiawan bersepakat tentang pengertian *ijarah,* sekalipun ada hanya

[10] Ibid, 559
[11] Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 43
[12] Imam Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, jilid 2, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, t.t), 817.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebagian kecil diantara mereka yang berbeda pendapat tetapi itu tidak dianggap.[13]

Dari ayat-ayat al-Qur'an dan beberapa hadis Rasulullah tersebut dijelaskan bahwa akad *ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

Di samping al-Qur'an dan Sunnah, dasar hukum *ijarah* adalah ijma'.Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama yang telah disebutkan di atas.Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini.[14]Dalam kehidupan sehari-hari, ada orang yang memiliki persewaan mobil. Disisi lain ada orang yang membutuhkan mobil. Dengan adanya akad *ijarah* maka orang tersebut tidak usah membeli mobil karena bisa menyewa untuk beberapa waktu atau hari yang telah disepakati, dengan memberi uang sewa berupa imbalan yang telah disepakati bersama.

c. Rukun dan Syarat *Ijarah*

1) Rukun *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah, al-istijar, al-iktira',* dan *al-ikra.*Adapun menurut Jumhur ulama, rukun *ijarah* ada (4) empat, yaitu:

a. '*Aqid* (orang yang berakat).

b. *Sighat* akad.

[13]Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah II* dan Terjemahan Kamaluddin A. Marzuki jilid 13, (Bandung PT. Al-ma'arif, 1987), 11

[14] H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 329

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. *Ujrah* (upah).

d. *Manfaat.*

2) Syarat *Ijarah*

Syarat-syarat *al-ijarah* terdiri dari 4 jenis persyaratan, yaitu :

a. Syarat terjadinya akad

b. Syarat berlangsungnya akad

c. Syarat sahnya akad

d. Syarat mengikatnya syarat

Agar *ijarah* mengikat diperlukan 2 syarat yaitu:

1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya manfaat atas benda yang disewakan itu. Apabila terjadi cacat maka penyewa boleh memilih meneruskan *ijarah* dengan pengurangan untuk sewa dan membatalkannya.

2) Tidak terdapat alasan yang membatalkan *ijarah.*[15]

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa–menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

a. Masing–masing pihak rela untk melakukan perjanjian sewa–menyewa, maksudnya kalau didalam perjanjian sewa–menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa–menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi surat An-Nisa' ayat 29 :

[15] *Ibid*, 321

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم
بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا
تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا 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, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. An-Nisa ayat 29)[16]

b. Harusjelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan; Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa–menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa–menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan).

c. Obyek sewa–menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) brang tersebut, andainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa – menyewa itu dapat dibatalkan.

d. Obyek sewa – menyewa dapat diserahkan; maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa – menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena

[16]Departemen Agama RI. *Al Qur'andan Terjemah*. (Surabaya: PT Sahabat Ilmu, 2001), 84

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

itu kendaraan yang aka nada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa – menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.

e. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang kemanfaatannya tidak dibolehkan dalam agama; Perjanjian sewa–menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnyan perjanjian sewa–menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu tidak sah perjanjian pemberian uang (*ijarah)* puasa atau sholat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.

f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa akad sewa menyewa seperti ini tidak sah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.[17]

g. Upah atau sewa dalam *al-ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.[18]

d. Perihal Resiko

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, risiko mengenai barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang dipersewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang / benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Jadi apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa, maka tanggung jawab pemiliklah sepenuhnya,sipenyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang yang disewanya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).[19]

e. Prinsip Transaksi *Ijarah*

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya adalah perjanjian sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dimana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan pada saat jatuh tempo, aset yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan.

---

[17]Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis,*Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika 1994), 53-54

[18] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 232

[19]*Ibid*, 55

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Apabila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijarah* objek transaksinya adalah manfaat barang maupun jasa.[20]

Pemilik aset tetap (obyek sewa) adalah lembaga yang bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan aset yang disewakan tetap menjadi milik lembaga keuangan. Pada saat perjanjian sewa berakhir, maka pihak yang menyewakan aset tetap akan mengambil kembali obyek dan dapat menyewakan kembali kepada pihak lain atau memperpanjang objek sewa lagi dengan perjanjian baru.[21]

f. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijarah* atau Sewa-menyewa

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

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

[20]Chairum Pasaribu. *Perjanjian dalam Islam.*(Jakarta: Sinar Grafika. 1994). 52
[21]Ismail, *Perbankan Syariah,* Cet. 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 160

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kedudukannya digantikan oleh ahli waris, apakah dia sebagai pihak yang menyewakan ataupun juga sebagai pihak penyewa.

Demikian juga halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa-menyewa yang mana tidak menyebabkan putusnya perjanjian sewa-menyewa yang diadakan sebelumnya.

Namun demikan tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan / dasar yang kuat untuk itu.

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

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

   Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terhadap kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tersebut.Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatan.

b. Rusak nya barang yang disewakan

   Maksudnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barrang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akan tidak akan mungkin terpenuhi lagi.

Misalnya A mengupahkan (perjanjian sewa-menyewa karya) kepada si B, untuk menjahit bakal celana, dan kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa karya itu berakhir dengan sendirinya.

d. Terpenuhunya manfaat yang diakadkan

Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak.

Misalnya : perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, dan pihak penyewa telah pula memanfaatkan rumah tersebut selama satu tuhan maka perjanjian sewa-menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya. Maksudnya tidak perlu lagi diadakan suatu perbuatan hukum untuk memutus hubungan sewa-menyewa.

e. Adanya Uzur

Penganut mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjia sewa-menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun yang dimaksud dengan uzur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat telaksana sebagaimana mana mestinya.

Misalnya : seseorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.[22]

g. Macam-macam *Ijarah*

Ulama Syafi'iah membagi akad menjadi dua macam, yaitu *ijarah 'ain* (penyewaan barang) dan *ijarah dzimmah* (penyewaan tanggung jawab).

Ijarah 'ain (penyewaan barang) adalah *ijarah* atas manfaat barang tertentu, seperti rumah dan mobil. *Ijarah* ini mempunyai tiga syarat, yaitu pertama, upah harus sudah spesifik atau sudah diketahui sehingga tidak sah *ijarah* salah satu dari dari dua rumah ini (tanpa menentukan mana di antara keduanya yang disewakan).Kedua, barang yang disewakan terlihat oleh kedua pelaku akad sehingga tidak sah *ijarah* rumah atau mobil yang belum dilihat oleh kedua pelaku akad, kecuali jika keduanya telah melihatnya sebelum akad dalam waktu yang biasanya barang tersebut tidak berubah. Ketiga *ijarah* tidak boleh disandarkan pada masa mendatang, seperti *ijarah* rumah pada bulan depan atau tahun depan.

Sedangkan *ijarah dzimmah* (penyewaan tanggung jawab) adalah *ijarah* untuk manfaat yang berkaitan dengan *dzimmah* (tanggung jawab)

[22] *Ibid*, 57-58

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

orang yang menyewakan, seperti menyewa binatang tunggangan atau mobil yang memiliki sifat tertentu untuk mengantarkannya ke tempat tertentu atau pada waktu tertentu, atau melakukan pekerjaan tertentu seperti membangun bangunan atau menjahit dan sebagainya. Dalam *ijarah dzimmah* disyaratkan dua syarat, yaitu pertama, upah harus diberikan dengan kontan di majelis akad karena *ijarah* ini adalah akad *salam*dalam manfaat maka disyaratkan menyerahkan modal *salam.* Kedua barang yang di sewa sudah ditentukan jenis, tipe, dan sifatnya, seperti mobil atau kapal laut yang besar atau kecil, yang baru atau yang lama.[23]

Secara global jenis-jenis *ijarah* dapat dibagi beberapa bentuk .[24]

a. *Ijarah Mutlaqah,* adalah proses sewa yang memberikan kesempatan bagi penyewa untuk pemanfaatan dari barang sewa untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.

b. *Bai>At-Takjiri,* adalah suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sehingga pembelian terhadap barang secara angsur. Jenis *ijarah* ini dapat dikombinasikan dengan *bai>al-murabahah* untuk tujuan pengadaan barang dan pembiayaan impor. Bentuk kombinasi ini telah banyak disepakati oleh bank-bank syariah di luar negeri dengan sukses, proses tersebut yaitu setelah bank membiayai pengimporan barang sesuai dengan pesanan nasabah secara *murabahah* langsung menyewakan kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembiayaan nasabah memiliki aset tersebut.

---

[23]Wahbah Az-Zuhaili,*Fiqih Islam juz 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 418
[24]Muhammad. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah.*(Yogyakarta: UII press, 2000), 35

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

h. Hikmah *Ijarah*

Ijarah mengandung pertukaran antara seseorang dengan yang lainnya.Mereka membutuhkan para pekerja untuk bekerja, rumah untuk tempat tinggal, mobil dan alat-alat lainnya untuk transportasi dan mengambil manfaatnya.Dibolehkannya *ijarah* memudahkan manusia untuk memenuhi kebutuhannya.[25]

2. Konsep *Ijarah* Multijasa Menurut Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VII/2004

1. Dewan Syariah Nasional Setelah Menimbang

a. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah,* yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

b. Bahwa kebutuhan akan*ijarah* kini dapat dilayani oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) melalui akad pembayaran *ijarah.*

c. Bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

2. Dasar Hukum Multijasa

1. al-Qur'an

Surat *al-Baqarah* Ayat 233:

[25] Shahih Bin Ghanim As-Sadlan, *Intisari Fiqih Islam*, (Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera, 2007),160.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

وَٱلْوَٰلِدَٰتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَٰدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَن يُتِمَّ
ٱلرَّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى ٱلْمَوْلُودِ لَهُۥ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِٱلْمَعْرُوفِ ۚ لَا
تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَآرَّ وَٰلِدَةٌۢ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ
لَّهُۥ بِوَلَدِهِۦ ۚ وَعَلَى ٱلْوَارِثِ مِثْلُ ذَٰلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَن
تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن
تَسْتَرْضِعُوٓا۟ أَوْلَٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآ ءَاتَيْتُم
بِٱلْمَعْرُوفِ ۗ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ وَٱعْلَمُوٓا۟ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

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'ruf. 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.[26]

Surat *al-Qashash* Ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ
ٱلْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang

[26]Departemen Agama RI. *Al Qur'an Terjemah*. (Bandung: PT CV Penerbit J-ART, 2005), 37

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya".[27]

2. As-sunnah

عَنْ عَبْدِاللهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الأَ جِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقَهُ

Dari Ibnu Umar ia berkata : Rosululloh SAW bersabda : berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering.
(HR. Ibnu Majah)[28]

3. Fatwa Tentang Pembiayaan *Ijarah*

1. Rukun dan Syarat *ijarah*

   a. Pernyataan ijab qabul

   b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, pemilik aset, LKS), dan penyewa (*lessee,* pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).

   c. Obyek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaa aset.

   d. Manfaat dari penggunaa aset dalam *ijarah* adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri.

   e. *Sighatijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen, dengan cara penawaran yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

[27] *Ibid*, 388
[28] Imam Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah, jilid 2*, 817.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Ketentuan Obyek *Ijarah*
   a. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
   b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
   c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
   d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
   e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
   f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
   g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah.*
   h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
   i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
3. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*
   1. Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa :
      a. Menyediakan aset yang disewakan.
      b. Menanggung biaya pemeliharaan aset.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan

2. Kewajiban nasabah sebagai penyewa:

   a. Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.

   b. Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materil).

   c. Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak betanggung jawab atas kerusakan tersebut.[29]

[29] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, 249-255

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id