BAB II

KONSEP *IJĀRAH* (Sewa-Menyewa) DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian *Ijārah* (Sewa-menyewa)

Al-Ijārah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Dengan kata lain *al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah)* atas barang itu sendiri.[1] Atau *ijārah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. *Ijārah* dapat juga diartikan dengan *lease contract* dan juga *hire contract.* Karena itu, *ijārah* dalam konteks perbankan syariah adalah suatu *lease contract. Lease contract* adalah suatu lembaga keuangan yang menyewakan peralatan (*equipment),* baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain. Kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.[2]

Akad *ijārah* seperti juga akad jual beli, termasuk bagian dari *al-'uqudal-mussammaah* yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad *ijārah* berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli bersifat permanen

---

[1] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari teori ke praktik* (Jakarta : Gema Insani, 2001), 117.

[2] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah* (Jakarta : Kencana, 2013), 247.

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 pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang. Akad *ijārah* adalah akad yang penting dalam kehidupan praktis.

Menurut bahasa *ijārah* adalah "balasan, tebusan, atau pahala" sedangkan menurut syarak berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.[3]

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

Pertama ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan :

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعِ بِعِوَضٍ

"Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan".

Kedua, ulama Syafi'iyah mendefinisikannya dengan :

عَقْدٌ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُومَةٍ مُباَحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَذْلِ وَالإِبَاحَةِ بِعِوَضٍ مَعْلُوْمٍ

"Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu".

Ketiga, ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikannya dengan :

تَمْلِيْكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُوْمٍ بِعِوَضٍ

"Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan".

Berdasarkan beberapa definisi, maka akad *al-ijārah* tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad *al-ijārah* juga tidak berlaku pada pepohonan untuk diambil

[3] Moh. Syaifulloh Al-azis, *Fikih Islam Lengkap* (Surabaya : Terbit Terang, 2005), 377.

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

buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan akad *al-ijārah* itu hanya ditujukan kepada manfaat. Demikian juga halnya dengan kambing, tidak boleh dijadikan sebagai obyek *al-ijārah* untuk diambil susu atau bulunya, karena susu dan bulu kambing termasuk materi. Jumhur ulama fiqh juga tidak membolehkan air mani hewan ternak pejantan, seperti unta, sapi, kuda, dan kerbau, karena yang dimaksudkan dengan hal itu adalah mendapatkan keturunan hewan, dan mani itu sendiri merupakan materi. Hal ini sejalan dengan sebuah riwayat dari Rasulullah SAW yang berbunyi :

نَهَى رَسُوْلُ اللّه صَلَى اللّه عَلَيْهِ وَسَلَمَ عَنْ عَسَبِ الفَحْلِ. ﴿رواه البخارى و احمد بن حنبل والنسائى وأبو داود عن عبد الله بن عمر﴾

"Rasulullah saw melarang penyewaan mani hewan pejantan. (HR al-Bukhari, Ahmad ibn Hanbal, a-Nasa'i, dan Abu Daud dari 'Abdullah ibn 'Umar).

Demikian juga para ulama fiqh tidak membolehkan *al- ijārah* terhadap nilai tukar uang, seperti dirham dan dinar, karena menyewakan hal itu berarti menghabiskan materinya, sedangkan dalam *al-ijārah* yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda.[4]

Diantara masalah yang disepakati tidak sah adalah semua jenis persewaan barang yang manfaatnya diharamkan karena dzat barang itu sendiri. Demikian juga manfaat yang diharamkan oleh syarak, seperti upah para peratap mayit dan honor para biduan. Demikian juga manfaat yang menjadi "kewajiban" setiap muslim seperti shalat dan yang lainnya.

[4] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 229.

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

Fuqaha telah bersepakat tentang kebolehan menyewakan rumah, kendaraan (hewan). Dan pekerjaan orang (jasa), yang tidak dilarang (mubah). Begitu pula baju dan hamparan tikar. Tetapi mereka berselisih pendapat tentang persewaan tanah, air, tukang, azan, jasa mengajar al-Qur'an, dan binatang pejantan.[5]

B. Dasar Hukum *Ijārah*

Ijārah merupakan sewa-menyewa maupun upah-mengupah dalam bentuk muamalah, yang telah disyariatkan dalam hukum Islam yang berdasarkan landasan al-Quran dan hadis Nabi. Berikut dasar hukum tentang kebolehan akad *Ijārah* :

a. Landasan al-Quran

يَأَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوا أَوْفُوْا بِالْعُقُودِ

Artinya :
"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu."
(*al-Maīdah* : 1)[6]

وَتَعَاوَنُوا عَلَى البِرِّ وَالتَقْوَىٰ, وَلاَ تَعَاوَنُوْا عَلَى الإِثْمِ وَ العُدْوَانِ, وَالتَّقُوا اللَّهَ, إِنَّ اللَهَ شَدِيْدُ العِقَابِ.

Artinya :
"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertaqwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksanya." (*al-Maīdah* : 2)[7]

يَأَيُّها الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا أَمْوَٰلَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطِلِ إِلَّآ أَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ, وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ, إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

---

[5] Al-Faqih Abul Wahid Muhammad, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid* (Jakarta : Pustaka amani, 2007). 64.
[6] Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: Jumanatul 'Ali-Art, 2004), 107
[7] Ibid, 107

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

Artinya :
"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 diantara kamu , dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalahah maha penyayang kepadamu." (QS. *an-Nisa* :29)[8]

أَهُمْ يَقْسِمُوْنَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيْشَتَهُمْ فِى الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا...

Artinya :
"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..." (az-Zukhruf, 43: 32)[9]

...فَإِنْ أَرْضَعْنَا لَكُمْ فَعْتُوْ هُنَّ أُجُوْرَهُنَّ...

Artinya :
"...jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu untukmu, maka berikanlah upah kepada mereka..." (ath-Thalaq, 65 :6)[10]

قَالَتْ إِحْدَا هُمَا يَاأَبَتِ اسْتَئْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَااسْتَئْجَرْتَ القَوِيُّ الأَمِيْنُ.

Artinya :
"salah seorang dari dua wanita itu berkata : wahai bapakku ambillah dia 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." (al-Qashash, 28 :26)[11]

b. Landasan As-sunnah

أَعْطُوا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجُفَّ عَرَقَهُ. ﴿رواه أبو يعلى وابن ماجه والطبرنى والترمذى﴾

Artinya :
"berikanlah upah/jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka. (HR Abu Ya'la, Ibnu Majah, ath-Thabrani, dan at-Tirmizi).[12]

---

[8] Ibid, 84
[9] Ibid, 492
[10] Ibid, 560
[11] Ibid, 389
[12] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 231

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

مَنِ اسْتَجَارَ أَجِيْراً فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرَهُ. ﴿رواه عبد الرزاق والبيهقى﴾

Artinya :
"siapa yang menyewa seseorang maka hendaklah ia beritahu upahnya. (HR 'Abdu ar-Razzaq dan al-Baihaqi).[13]

أن رسول الله صلى الله عليه وسلم احْتَجَمَ وَأَعْطَى الحِجَامَ أَجْرَهُ. ﴿رواه البخارى ومسلم وأحمد بن حنبل﴾

Artinya :
"Rasulullah saw. Berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya. (HR al-Bukhari, Muslim, Ahmad ibn Hanbal).[14]

C. Rukun *Ijārah*

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun akad tidak akan sah. Rukun mutlak adanya dalam sebuah akad *ijārah*, layaknya sebuah transaksi *ijārah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syaratnya. Menurut ulama Hanafiyah rukun *ijārah* hanya satu yaitu *ijāb* dan *qabūl* dari dua belah pihak yang bertransaksi. Sedangkan menurut jumhur Ulama rukun *ijārah* ada empat, yaitu:[15]

1. Dua orang yang berakad

   Mu'jir dan *musta'jir*, *Mu'jir* adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu. *musta'jir* adalah orang yang menyumbangkan tenaganya atau orang yang menjadi tenaga kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaannya itu.

2. *Sighat* (*ijāb* dan *qabūl*)

---

[13] Ibid, 231
[14] Ibid, 231.
[15] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* ..., 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

Yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijāb* dan *qabūl*. *ijāb* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Sedangkan *qabūl* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijāb*.[16]

3. *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah atau imbalan dalam *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *ijārah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah. Asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.[17]

4. *Manfaat*

Pekerjaan dan barang yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya. Sebelum melakukan sebuah akad *ijārah* hendaknya manfaat yang akan menjadi objek *ijārah* harus diketahui secara jelas agar terhindar dari perselisihan dikemudian hari baik jenis, sifat barang yang akan disewakan ataupun pekerjaan yang akan dilakukan.

---

[16] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 116-117.
[17] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* ..., 36.

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

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *al-ijārah* itu hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* persetujuan terhadap sewa-menyewa. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *al-ijārah* itu ada empat, yaitu : (a) orang yang berakad, (b) sewa/imbalan, (c) manfaat, dan sighat (*ijab* dan *qabul*). Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *al-ijārah,* bukan rukunnya.[18]

D. Syarat-syarat *Ijārah*

Sebagai sebuah transaksi umum, *al-ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat akad *ijārah* adalah sebagai berikut :

1. Kedua orang yang berakad (*al-muta'aqidaini),* menurut para ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belu atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, *al-ijārahnya* tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *al-ijārah.* Namun, mereka mengatakan, apabila seorang anak yang

[18] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 231.

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

mumayyiz melakukan akad *al-ijārah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.

2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *al-ijārah.* Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah SWT, dalam surat al-Nisa', 4: 29 yang berbunyi :

   يآ أَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا لاَ تَأْكُلُوْا أَمْوَا لَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلاَّ أَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

   Artinya :
   "wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang batil, kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka...."[19]

3. Manfaat yang menjadi obyek *al-ijārah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang akan menjadi obyek *al-ijārah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama syafi'iyah memberikan syarat yang ketat. Menurut mereka, apabila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan harga sewa Rp 150.000 sebulan, maka akad sewa menyewa batal, karena dalam akad seperti ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan harga sewa

[19] Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: Jumanatul 'Ali-Art, 2004),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

baru pula. Sedangkan kontrak rumah yang telah disepakati selama satu tahun itu, akadnya tidak diulangi setiap bulan. Oleh sebab itu, menurut mereka akad sebenarnya belum ada, yang berarti *al-ijārah* pun batal (tidak ada). Disamping itu menurut mereka, sewa menyewa dengan cara diatas, menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas, apakah satu tahun atau satu bulan. Berbeda halnya jika rumah itu disewa dengan harga sewa Rp 1.000.000 setahun, maka akad seperti ini adalah sah, karena tenggang waktu sewa jelas dan harganyapun ditentukan untuk satu tahun. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa akad sewa seperti ini adalah sah dan bersifat mengikat. Apabila seorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan harga sewa Rp 100.000 sebulan, maka menurut jumhur ulama, akadnya sah untuk bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnya apabila kedua belah pihak saling rela membayar sewa dan menerima sewa seharga Rp 100.000 maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama, sebagaimana dalam *bai' al-muathah* (jual beli tanpa *ijab* dan *qabul* tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli).

4. Obyek *al-ijārah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya apabila seseorang menyewa rumah, maka rumah itu

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

langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada ditangan orang lain, maka akad *al-ijārahnya* hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa mudharat bagi penyewa. Dalam kaitan ini,para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.

5. Obyek *al-ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh syarak. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka, obyek sewa-menyewa dalam contoh diatas termasuk maksiat.
6. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. Misalnya, menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa dan menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa sewa-menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban bagi orang yang disewa.
7. Obyek *al-ijārah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan, seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan. Oleh sebab itu,

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

tidak boleh dilakukan akad sewa-menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai penjemur kain cucian, karena akad pohon bukan dimaksudkan untuk penjemur cucian.

8. Upah/sewa dalam akad *al-ijārah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu, para ulama sepakat menyatakan bahwa khamar dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad *al-ijārah,* karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam Islam.
9. Ulama Hanafiyah mengatakan upah/sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa. Misalnya, dalam sewa-menyewa rumah. Jika sewa rumah dibayar dengan penyewaan kebun, menurut mereka *al-ijārah* seperti ini dibolehkan. Apabila sewa rumah itu dilakukan dengan dengan cara mempertukarkan rumah, seperti munaf menyewakan rumahnya pada indra. Indra dalam membayar sewa rumah itu menyewakan pula rumahnya pada munaf, sebagai sewa, sedangkan dari segi kualitas dan kuantitas tidak berbeda. Sewa-menyewa seperti ini, menurut mereka tidak sah. Akan tetapi, jumhur ulama tidak menyetujui syarat ini,karena menurut mereka antara sewa dengan manfaat yang disewakan boleh sejenis, seperti yang dikemukakan ulama Hanafiyah diatas.[20]

[20] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 235.

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

Upah atau bayaran sewa dalam *ijārah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi. Adapun syarat pembayaran sewa yaitu:[21]

1. Bayaran hendaknya ditetapkan jumlahnya. Jika bayaran sewa itu tidak dibayar dengan uang, maka barang yang menjadi harga itu hendaknya ditetapkan jenis, jumlah dan sifatnya.
2. pembayaran sewa dapat dilakukan dengan segera sebelum memulai penggunaan barang sewa.
3. Sekiranya tidak disyaratkan bayaran sewa, maka dengan segera kewajiban membayar sewa dimulai dengan pengendalian harta yang disewa.
4. Sekiranya disyaratkan bayaran sewa selepas penggunaan, maka pemberi sewa hendaknya menyegerakan penyerahan harta yang disewa.
5. Sekiranya sewa ditetapkan mengikuti waktu, seperti harian, mingguan, bulanan dan tahunan, maka pembayaran hendaknya dibuat pada akhir waktu yang ditetapkan. Kecuali jika ada perjanjian lain Sekiranya harta yang disewa itu gagal dikendalikan untuk mendapat manfaatnya maka gugurlah bayaran sewa, mengikuti kadar kegagalan itu.

Mengenai kebolehan menyewakan manfaat, syafi'i mensyaratkan agar manfaat tersebut mempunyai nilai secara mandiri. karena itu, tidak boleh

[21] Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), 399-400.

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

menyewakan buah apeluntuk dicium, atau makanan sebagai penghias toko, karena manfaat ini tidak mempunyai nilai secara mandiri (independent). Malik dan syafi'i sama-sama melarang hal ini.

E. Sifat Akad *Ijārah*

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *al-ijārah,* apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama hanafiyah berpendirian bahwa akad *al-ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa akad *al-ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad *al-ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta *(al-mal).* Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijārah.*[22]

F. Macam-macam *Ijārah*

Dilihat dari segi obyeknya *ijārah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu *ijārah* yang bersifat manfaat dan *ijārah* yang bersifat pekerjaan:

[22] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 236.

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

1. *Ijārah* bersifat manfaat, umpamanya sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian pengantin dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk digunakan, maka para ulama fiqh sepakat hukumnya boleh dijadikan objek sewa-menyewa.
2. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan, adalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *ijārah* seperti ini diperbolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tkang sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijārah* yang bersifat kelompok (serikat). *ijārah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti mengaji, pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.[23]

Apabila orang yang dipekerjakan tersebut bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dikerjakan menjadi tanggung jawabnya. Akan tetapi, para ulama fikih sepakat menyatakan bahwa apabila obyek yang dikerjakan itu rusak dalam tanganya, bukan karena kelalaian dan kesengajaan, maka ia tidak dituntut ganti rugi. Apabila kerusakan itu terjadi karena kesengajaan atau kelalaian, maka menurut kesepakatan pakar fikih, ia wajib membayar ganti rugi.[24] Menurut madzhab Hanafi akad *ijārah* bersifat mengikat kedua belah pihak, akan tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat uzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak

[23] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Prsada, 2003), 236.
[24] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 236.

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

secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat, bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan.[25]

G. Kewajiban Penyewa dan yang Menyewakan

Adapun kewajiban yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak dalam menggunakan akad *ijārah* antara lain:

1. Orang yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, mobil yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak.
2. Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Oleh karena itu, ulama berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.[26]

H. Berakhirnya Akad *Ijārah*

---

[25] Ibid.
[26] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Cet. 3 (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2006), 138.

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

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

1. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam *al-ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu ikembalikan kepada pemiliknya, dan pabila yang disewa itu adalah jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati seluruh ulama fiqh.
3. Menurut ulama Hanafiyah. Wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *al-ijārah,* menurut mereka, tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *al-ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat, menurut mereka, boleh diwariskan dan *al-ijārah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.
4. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *al-ijārah* batal. Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad *al-ijārah* itu, menurut ulama Hanafiyah salah satu pihak jatuh muflis, dan berpindah tempatnya penyewa, misalnya seseorang digaji untuk menggali sumur disuatu desa, sebelum sumur itu selesai, penduduk desa itu pindah kedesa lain. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, uzur yang boleh

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

membatalkan akad *al-ijārah* itu hanyalah apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.[27]

5. *Ijārah* juga habis dengan adanya pengguguran akad (iqalah). Hal itu karena akad ijaroh adalah akad *mu'awwadah* (Tukar-menukar) harta dengan harta, maka dia memungkinkan untuk digugurkan seperti jual beli.[28]

Jika *ijārah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang dapat dipindah, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya. Jika berbentuk barang tidak bergerak (*'iqar*) ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa). Jika berbentuk tanah pertanian, ia wajib menyerahkannya dalam keadaan tidak bertanaman. Kecuali jika terdapat uzur seperti yang telah lalu, maka itu tetap berada ditangan penyewa sampai tiba masa diketam, dengan pembayaran serupa.

Penganut-penganut madzhab Hanafi berkata: boleh memfasakh *ijārah*, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri, dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak memfasakh *ijārah*. Penganut-penganut mazhab Hambali berkata: manakala *ijārah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahterimakannya. Seperti barang titipan, karena ia merupakan yang

[27] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 237-238.
[28] Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu* (Jakarta : Gema Insani, 2011), 430.

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

tidak menuntut jaminan. Sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahterimakannya.

Mereka berkata bahwa setelah berakhirnya masa, maka ia adalah amanat yang apabila terjadi kerusakan tanpa dibuat, tidak ada kewajiban menanggung.[29] Menurut Sayyid Sabiq jika akad *ijārah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula.[30]

[29] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13*..., 29-30.
[30] Ibid., 199.

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