

## BAB II

### KAJIAN TENTANG SEWA MENYEWAWA DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

#### A. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Sebelum dijelaskan pengertian sewa-menyewa dan upah atau *ijārah*, terlebih dahulu akan dikemukakan mengenai makna operasional *ijārah* itu sendiri. Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Syafi'i*, berpendapat bahwa *ijārah* berarti upah-mengupah. Hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah-mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* (yang memberikan upah dan yang menerima upah), sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah *Fiqh Sunnah* karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna *ijārah* dengan sewa-menyewa.<sup>1</sup>

Dari dua buku tersebut ada perbedaan terjemahan kata *ijārah* dari bahasa Arab dan ke dalam bahasa Indonesia. Antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti “Seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti, “Para karyawan bekerja di pabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam seminggu. Dalam bahasa Arab upah dan sewa disebut *ijārah*.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 113.

<sup>2</sup> *Ibid.*, 113.

*Al-ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-‘iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.<sup>3</sup>

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijārah*, antara lain adalah sebagai berikut:<sup>4</sup>

1. Menurut Ḥanafiyah bahwa *ijārah* ialah:

. . . . .

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.<sup>5</sup>

2. Menurut Malikiyah bahwa *ijārah* ialah:

. . . . .

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.<sup>6</sup>

3. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksudkan dengan *ijārah* ialah:

. . . . .

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.<sup>7</sup>

4. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah:

. . . . .

---

<sup>3</sup> Ibid., 114.

<sup>4</sup> Ibid.,

<sup>5</sup> Ibid.,

<sup>6</sup> Ibid.,

<sup>7</sup> Ibid.,

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”<sup>8</sup>

- 5. Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian
- 6. Menurut Ḥasbi Ash- Ṣhiddiqie bahwa *ijārah* ialah:

. . . . .

“Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat”<sup>9</sup>

- 7. Menurut Idris Aḥmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, kiranya dapat dipahami bahwa *ijārah* adalah menukar sesuatu dengan imbalan manfaat atas suatu tersebut, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Dengan kata lain *ijārah* adalah:<sup>10</sup>

“Menjual manfaat”<sup>11</sup>

Dan upah mengupah adalah:

“Menjual tenaga atau kekuatan”<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Ibid., 115.  
<sup>9</sup> Ibid.,  
<sup>10</sup> Ibid.,  
<sup>11</sup> Ibid.,  
<sup>12</sup> Ibid.,

## B. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijārah*)

*Ijārah* (sewa) disahkan syariah berdasarkan al-Qur'an, sunnah, dan ijma'.<sup>13</sup>

### 1. Dalil Al-Qur'an,

#### a. Surat az Zukh̄ruf Ayat 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.<sup>14</sup>

#### b. Surat al-Baqarah Ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

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.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Nor Hasanuddin, Jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.

<sup>14</sup> Depag RI Al-Juma>natul Ha>di>, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Penerbit Juma>natul 'Ali> - Art (J-ART), 2006), 376.

<sup>15</sup> Ibid., 28.

## c. Surat al-Qaṣaṣ ayat 26 dan 27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ <sup>ط</sup> إِن خَيْرٌ مِّنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيَ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾  
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ <sup>ط</sup>  
 فَإِنِ اكْتَمَتْ عُشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ <sup>ط</sup> وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْهِ <sup>ب</sup> سَتَجِدُنِي إِن شَاءَ  
 اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

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".

Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik".<sup>16</sup>

## 2. Dalil Sunnah,

Dalil Sunnah sewa menyewa sebagai berikut:<sup>17</sup>

## a. Hadits – hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah saw. Bersabda, “Berebikamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.”(HR Bukhari dan Muslim)<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Ibid., 297.

<sup>17</sup> Muh}ammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani,2001), 118.

<sup>18</sup> Muh}ammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar al-Kutub al- Ilmiyah,2007), 407.

b. Hadits – hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah

..... â .....  
.....

Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.” (HR Ibnu Majah)<sup>19</sup>

3. Ijma’

Tentang disyariatkannya sewa, semua kalangan sepakat dan hampir semua mengamininya.<sup>20</sup>

**C. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijārah*)**

**1. Rukun Sewa Menyewa (*Ijārah*)**

Jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijārah* ada empat:<sup>21</sup>

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

**2. Syarat Sewa Menyewa (*Ijārah*)**

Adapun syarat sewa menyewa adalah:

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi’i dan Ḥanbali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang

<sup>19</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,..., 121.

<sup>20</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Nor Hasanuddin, Jilid 4..., 204.

<sup>21</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 231.

gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *ijārah* nya tidak sah. Berbeda dengan Mazhab Ḥanafī dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.<sup>22</sup> Dan dalam perjanjian sewa menyewa masing-masing pihak harus rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah.<sup>23</sup>

- b. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *ijārah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.<sup>24</sup>
- c. Manfaat yang menjadi objek *ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Ibid., 231.

<sup>23</sup> Ch}airuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 53.

<sup>24</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 36.

<sup>25</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*...., 232.

d. Rukun dalam ijab dan kabul mempunyai tiga syarat sebagai berikut:<sup>26</sup>

1. Ijab dan kabul harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan, hingga ucapan-ucapannya itu benar menyatakan keinginan hatinya.
2. Ijab dan kabul harus berhubungan langsung dalam suatu majlis, apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majlis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir.
3. Ijab dan kabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.

Ketentuan ini sejalan dengan bunyi surat An-Nisa' ayat 29,

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿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.<sup>27</sup>

Menurut Helmi Karim dalam bukunya Fiqh Muamalah menjelaskan bahwa di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *muajjir* ataupun dari *musta'jir*. Banyak

<sup>26</sup> Ibid., 3.

<sup>27</sup> Depag RI Al-Juma'atun Ha'diyah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, 63.

ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad *Ijārah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akan obyek yang mereka jadikan sasaran dalam ber*ijārah*, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan di kemudian hari.<sup>28</sup>

#### D. Sifat Dan Hukum Sewa Menyewa (*Ijārah*)

##### 1. Sifat *ijārah*

Menurut ulama Ḥanafiyah, *ijārah* adalah akad lazim yang didasarkan pada firman Allah SWT, *وَأَوْفُوا بعهودكم*, yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad.<sup>29</sup>

Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat. Jumhur ulama pun mendasarkan pendapatnya pada ayat Al-Qur'an di atas.<sup>30</sup>

Berdasarkan dua pandangan di atas, menurut ulama Ḥanafiyah, *ijārah* batal dengan meninggalnya salah seorang yang akad dan tidak

<sup>28</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah...*, 35.

<sup>29</sup> Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006), 130.

<sup>30</sup> Ibid.,

dapat dialihkan kepada ahli waris. Adapun menurut jumhur ulama, *ijārah* tidak batal, tetapi berpindah kepada ahli warisnya.

## 2. Hukum *ijārah*

Macam – macam Hukum *ijārah*:

### 1. Hukum *ijārah* sah

Hukum *ijārah* sah adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan *ma'qud 'alaih*, sebab *ijārah* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.<sup>31</sup>

### 2. Hukum *ijārah Fasid* atau Rusak

Hukum *ijārah* rusak, menurut ulama Ḥanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad. Ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaan perjanjiannya, upah harus diberikan semestinya.<sup>32</sup>

Jafar dan ulama syafi'iyah berpendapat bahwa *ijārah fasid* sama dengan jual beli fasid yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.

---

<sup>31</sup> Ibid., 131.

<sup>32</sup> Ibid.,

### E. Fenomena Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Fenomena dalam sewa menyewa (*ijārah*) dalam berbagai contoh (tamsil) sebagai berikut.<sup>33</sup>

1. Menyewa guru untuk mengajarkan ilmu, ataupun juga kerajinan itu diperbolehkan, dikarenakan Rasulullah saw. Membebaskan tawanan Perang Badar dengan syarat mereka mengajari menulis sejumlah anak-anak Madinah. (diriwayatkan para penulis *Sirah* seperti Muhammad bin Ishāq)
2. Menyewa seseorang dengan memberikan makan dan juga pakaian itu diperbolehkan, karena diriwayatkan bahwa Rasulullah saw. membaca surat al-Qaṣṣah dan ketika sampai pada ayat tentang kisah Nabi Musa beliau bersabda:

. . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .

Telah menceritakan kepada kami Muḥammad bin Mushaffa Al Ḥimshi berkata, telah menceritakan kepada kami Baqiyyah bin Al Walid dari Maslamah bin ‘Ali dari Sa’id bin Abu Ayyub dari Al Ḥarits bin Yazid dari ‘Ulay bin Rabah ia berkata; Aku mendengar ‘Utbah bin An Nudar berkata, "Ketika kami berada di sisi Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam, beliau membaca surat Ṭḥaa Ṣiin. Dan ketika bacaan beliau sampai kisah Musa, beliau

<sup>33</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Mu’amalah*, (Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya, 2010), 315.

bersabda: "Sesungguhnya Musa memperkerjakan dirinya selama delapan tahun atau sepuluh tahun demi menjaga kehormatan kemaluannya dan makanan untuk ia makan."<sup>34</sup>

3. Menyewa salah satu rumah itu diperbolehkan.
4. Jika seseorang akan menyewa sesuatu. Lalu kemudian ia dilarang memanfaatkannya pada suatu waktu. Maka uang sewa dapat dipotong sesuai dengan masa ia dilarang memanfaatkannya. Jika penyewa tidak memanfaatkannya apa telah disewanya karena kesalahan dirinya sendiri, ia tetap harus membayar uang sewa dengan utuh.
5. Sewa (*ijārah*) menjadi batal dengan kerusakan pada sesuatu yang disewakan, misalnya rumah yang disewakan roboh, atau kematian hewan yang tengah disewakan dan juga penyewa harus membayar uang selama ini memanfaatkan sesuatu yang disewakan sebelum rusak.
6. Barangsiapa menyewakan sesuatu dan lalu mendapatkannya cacat didalamnya, maka ia berhak membatalkan sewa jika ia tidak mengetahui cacat itu sebelumnya dan juga tidak merelakannya. Jika ia telah memanfaatkannya hingga waktu tertentu, ia harus membayar uang sewanya.
7. Pekerja dalam jumlah banyak seperti para penjahit harus mengganti apa yang dirusaknyanya dan bukan apa yang hilang dari toko yang dijaganya, karena ketika itu barang tersebut seperti titipan dari titipan (titipan tanpa bayar) itu wajib diganti selagi penerima titipan tidak berbuat teledor. Sedang pekerja khusus, misalnya seseorang menyewa orang lain

---

<sup>34</sup> CD Kutub at Tis'ah, *Ibnu Majah*, 2435.

untuk pekerja khusus padanya, maka ia tidak berkewajiban untuk mengganti apa yang dirusakanya selagi tidak ada bukti bahwa ia teledor atau berbuat zhalim.

8. Uang sewa haruslah dilakukan dengan akad dan juga penyerahannya dilakukan setelah selesainya pekerjaan, kecuali jika telah disyaratkan uang sewanya harus dibayar pada saat akad.
9. Pekerja berhak untuk menahan barang yang disuruh mengerjakannya hingga upahnya dibayar jika ulahnya menahan barang tersebut tidak akan berpengaruh pada barang yang ditahannya, misalnya penjahit pakaian. Jika ulahnya menahan barang tersebut berpengaruh pada barang yang ditahannya. Misalnya orang yang disewa mengangkut barang dagangan kesatu tempat maka ia tidak boleh menahannya, namun ia haruslah mengantarkan barang dagangan tersebut ke tempat yang dimintanya kemudian ia meminta upahnya.
10. Barangsiapa mengobati sedangkan ia tidak tahu mengenai pengobatan, maka dia harus bertanggung jawab. Karena Rasulullah saw. bersabda:

. . . . .  
 . . . . .  
 . . . . .

Telah menceritakan kepada kami Hisyam bin 'Ammar dan Rasyid bin Sa'id Ar Ramli keduanya berkata; telah menceritakan kepada kami Al Walid bin Muslim telah menceritakan kepada kami Ibnu Juraij dari 'Amru bin Syu'aib dari Ayahnya dari Kakeknya, Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Barangsiapa

mengobati sedangkan ia tidak tahu mengenai pengobatan, maka dia harus bertanggung jawab."<sup>35</sup>

#### F. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Dapatkah akad *ijārah* dibatalkan? Para ulama *fiqh* berbeda pendapat tentang sifat akad *ijārah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *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 dalam hukum.<sup>36</sup>

Adapun Jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijārah*.<sup>37</sup>

Selanjutnya sampai kapanakah akad *ijārah* itu berakhir? Menurut al-Kasani dalam kitab *al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu*, dalam buku *Fiqh Muamalat* karangan Abdul Rahman Ghazaly, menyatakan bahwa akad *ijārah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>38</sup>

<sup>35</sup> CD Kutub at Tis'ah, *Ibnu Majah*, 3457.

<sup>36</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 283.

<sup>37</sup> *Ibid.*, 283.

<sup>38</sup> *Ibid.*,

1. Objek *ijārah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad.
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita karena terkait adanya utang, maka akad *ijārah* batal.

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut.<sup>39</sup>

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan
5. Menurut Ḥanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.

---

<sup>39</sup> Ibid., 284.