BAB II

KONSEP IJĀRAH (SEWA-MENYEWA) DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Sewa-menyewa

Lafal *al- ijā*rah dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *al-ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.[1]

Secara etimologi *al-ijārah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti*al-'Iwaḍ,* penggantian.[2] Sedangkan menurut bahasa *ijārah* berarti "upah" atau "ganti" atau "imbalan". Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual '*ain* dari benda itu sendiri.[3]

Menurut bahasa *ijarāh* adalah "balasan, tebusan, atau pahala" sedangkan menurut syara' berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.[4]

---

[1] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 228.
[2] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat,* (Jakarta: Kencana, 2010), 277.
[3] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 29.
[4] Moh. Syaifulloh Al-aziz, *Fiqih 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

Ada yang menerjemahkan, *ijārah* sebagai jual-beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang.[5]

Menurut syariat Islam, *ijārah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi. Manfaat tersebut bisa berbentuk barang, karya, ataupun bisa pula itu berbentuk kerja kasar pribadi seperti pelayanan.[6]

Sudarsono menerangkan bahwa: *ijārah*, ialah perakadan (perikatan) pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai *'iwaḍ* (penggantian/balas jasa) dengan berupa uang atau barang yang ditentukan.[7]

Sedangkan menurut istilah para ulama berbeda-beda dalam mendefisinikan *ijārah*, antara lain adalah sebagai berikut:

a. Ulama Hanafiyah:[8]

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوْضٍ

Artinya:"akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti".

b. Ulama Syafi'iyah:[9]

عَقْدٌ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُوْمَةٍ مُبَاحَةٍ قَبِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوْضٍ مَعْلُوْمٍ

Artinya:"akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu".

---

[5] Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 122.
[6] Sayyid Sabbiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.
[7] Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam,* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), 422.
[8] Ahmad Wardy Muslich*, Fiqih Muamalah* , (Jakarta : Amzah, 2013), 316.
[9] Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah* , (Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya, 2010), 312

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah:

تَمْلِيْكُ مَنَافِعٍ شَىْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُوْمٍ بِعَوْضٍ

Artinya:"menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti."[10]

Adapun menurut pendapat Amir Syarifudin *al-ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al'Ain,* seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati.[11]

Dikutip dalam bukunya Hendi Suhendi yang dimaksud dengan *ijārah* adalah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui yang disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan ongkos yang diketahui.[12]

Adapun menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional bahwa *al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *al-ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.[13]

---

[10] Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah* . . . , 121-122.
[11] Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh,* (Jakarta: Kencana, 2003), 216.
[12] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 114.
[13] Adi Warman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 128.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah:[14]

تَمْلِيْكُ مَنْفَعَةٍ بِعِوَضٍ بِشُرُوْطٍ

Artinya: "pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat."

Dari definisi di atas dapat dipahami bahwa *ijārah* adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalan.[15] Atau juga dapat disimpulkan lagi *ijārah* adalah perjanjian timbal balik untuk mengambil suatu benda dengan pemberian imbalan atau kompensasi atas benda yang dijadikan objek.

B. Dasar Hukum Sewa-menyewa.

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* disyariatkan berdasarkan Alquran, al sunnah, dan Ijma' para ulama.[16]

a. Landasan hukum sewa-menyewa berdasarkan Alquran:

QS. Al-Qashas ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ ﴿٢٦﴾
قَالَ إِنِّىٓ أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ٱبْنَتَىَّ هَٰتَيْنِ عَلَىٰٓ أَن تَأْجُرَنِى ثَمَٰنِىَ حِجَجٍ ۖ فَإِنْ
أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ ۖ وَمَآ أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِىٓ إِن شَآءَ ٱللَّهُ
مِنَ ٱلصَّٰلِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata:"Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud akan menikahkan kamu dengan salah

[14] Ibid., 114.
[15] Ibid., 114.
[16] Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* . . . , 123.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

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"(Al-Qashash:27).[17]

Ayat ini berkisah tentang perjalanan Nabi Musa as. Bertemu dengan kedua putri Syu'aib. Salah seorang putrinya meminta Nabi Musa as. untuk disewa tenaganya guna menggembala domba. Kemudian Syu'aib bertanya tentang alasan putrinya tersebut. Putri Syu'aib mengatakan bahwa Nabi Musa as. telah berbaik hati dengan memberikan air minum kepada binatang ternak mereka lalu mengatakan "karena susungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.[18] Cerita dari ayat ini menggambarkan tentang proses penyewaan jasa seseorang.

QS. Al-Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ

Artinya: Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka. (QS. Al-Thalaq:6).[19]

QS. Al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوٓاْ أَوْلَـٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآ ءَاتَيْتُم بِٱلْمَعْرُوفِ ۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعْلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: Dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. al-Baqarah: 233).[20]

---

[17] Depag RI, *AL-Quran Terjemah Indonesia,* (Jakarta: Sari Agung, 2002), 759.
[18] M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah*, Volume 10, Cetakan 7, (Tangerang: Lentera Hati), 334.
[19] Depag RI, *AL-Quran Terjemah Indonesia . . .* , 1140.
[20] Ibid., 67.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

b. Landasan hukum sewa-menyewa berdasarkan Sunnah

Diriwayatkan dari Ibn Abbas r.a. Rasulullah saw bersabda:

احْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِى حَجَمَهُ أَجْرَهُ وَلَوْكَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

Artinya: Beberkamlah dan beliau memberikan upah kepada orang yang membekamnya itu. Seandainya pembekamnya haram niscaya beliau tidak memberinya upah.[21]

أُعْطُوا الأَجِيْرَ اَجْرَهُ قَبْلَ اَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.[22]

عَنْ سَعَد بْنِ اَبِى وَقَاص اَنْ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: كَانَ نَكرَى الأَرْضِ بِمَا عَلى السِوَاقِ مِنَ الزَرْعِ فَنَهَى رَسُوْلِ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمْ عَنْ دَلِكَ وَامَرَنَا اَنْ نَكْرَيْهَا بِدَهَبٍ أَوْوَرَقٍ (رواه أحمد,ابو داود والنسا ئى)

Artinya: dari Sa'ad bin Abi Waqqash sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak. (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i).[23]

Hadist di atas menerangkan bahwa pada zaman dahulu sewa-menyewa tanah dibayar dengan bagi hasil dari tanaman. Namun Rasulullah saw melarang hal tersebut kemudian Rasulullah memerintahkan membayar dengan emas dan perak. Rasulullah saw bersabda:

---

[21] Muhammad bin Isma'il al-Bukhari, *Ensiklopedi Hadist 2* , (Jakarta: Almahira, 2012), 138.
[22] Abu Dawud Sulaiman bin Asy'ats, *Ensiklopedi Hadist 5*, (Jakarta: Almahira, 2013), 728.
[23] Imam Nasaiy, *Sunan Nasaiy,* (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), 271.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

عَنْ عَبْد الله, عَنْ نَافِعٍ, اَنْ عَبْد الله عُمَرْ رَضِى الله عَنْهُمَا اَخْبَرُهَ أَنَّ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ بِشطْرٍعَلَى مَا يَخْرُجُ مِنْهَا مِنْ ثَمَرٍ أَوْزَرْعٍ (رواه البخارى)

Artinya: Dari Abdullah, dari Nafi' sesunggunya Abdullah Ibnu Umar RA bahwasannya Rasulullah SAW pernah mempekerjakan penduduk Khoibar dengan memperoleh setengah dari hasilnya berupa buah dan tanaman. (HR. Bukhori).[24]

c. Landasan hukum sewa-menyewa berdasarkan Ijma'

Mengenai disyaraktakan *ijārah*, para ulama keilmuan dan cendekiawan bersepakat tentang keabsahan *ijārah*, sekalipun ada hanya sebagian kecil di antara mereka yang berbeda pendapat tetapi itu tidak dianggap.[25] Dari ayat Alquran dan beberapa hadis Rasulullah tersebut jelaslah bahwa akad *ijārah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

Disamping Alquran dan sunnah, dasar hukum *ijārah* adalah Ijma'. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini.[26] Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki rumah tidak di tempati. Di sisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijārah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa disepakati bersama tanpa harus membeli rumah tersebut.

---

[24] Al-Bukhori, *Shahih Bukhori,* (Beirut: mustafa Dib Al-Baga, 1987), 821.
[25] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah Jilid 13, (Kairo: Dar al-Fikr, 2001),* 239.
[26] Ahmad Wardy Muslich, *Fiqih Muamalah . . . ,* 320.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

C. Rukun dan Syarat sewa-menyewa

a. Rukun *ijārah*

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 *Ṣhigāt* (*ijab* dan *qabul*). Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *al-ijārah*, bukan rukun-rukunnya.[27]

Rukun *ijārah* menurut jumhur ulama adalah sebagai berikut:

1) *Mu'jīr* dan *Musta'jīr*

Mu'jīr dan *Musta'jīr*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. *Mu'jīr* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jīr* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jīr* dan *musta'jīr* adalah baligh, berakal, bisa mengendalikan harta, dan saling meridhai.[28] Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijārahnya* tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh

[27] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah . . . ,* 231.
[28] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah . . . ,* 117.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

melakukan akad *ijārah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.[29]

2) Ṣighāt

Ṣighāt yaitu tercapainya *ijārah* dengan ijab dan qabul, atau yang menggantikan keduanya (*ijab* dan *qabul*). Disyaratkan pula dalam *ṣighāt* adanya kesesuaian antara *qabul* dengan *ijab*, tidak ada pemisah yang lama antara keduanya diam atau perkataan asing.[30] Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *ijārah.* Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijārah* nya tidak sah,[31]

3) Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.[32] *Ujrah* dalam akad *ijārah* barang dibayar ketika akad sewa atau dibayar diawal setelah terjadinya akad, kecuali dalam akad ditentukan lain dan tidak merugikan salah satu pihak.[33] Kompensasi harus berbentuk harta dengan nilai jelas, konkret atau dnegan menyebutkan kriteria-kriterianya. Karena sewa merupakan bayaran atas nilai manfat, berarti nilai tersebut disyaratkan syarat harus diketahui.[34]

---

[29] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat . . . ,* 279.
[30] Wahbah Al-zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu,* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 408.
[31] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat . . . ,* 279.
[32] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah . . . ,* 118.
[33] Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 172
[34] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah . . .* , 208.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

4) Ma'qūd 'Alaīh (barang/manfaat)

Barang yang menjadi objek akad dapat diserahterimakan pada saat akad, baik secara fisik atau definitif. Tidak sah untuk menyewakan binatang yang lepas dan lumpuh. Begitu pula tanah pertanian yang gersang dan binatang pengangkut yang lumpuh, karena tidak ada barang tidak memiliki manfaat. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan.[35]

Kedua pihak yang melakukan akad disyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk), jika salah satu pihak adalah orang gila atau anak kecil, akadnya dianggap tidak sah.[36]

b. Syarat *ijārah*

Syarat-syarat *ijārah* adalah sebagai berikut:

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad *ijārah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain. Ketentuan umum ini dapat dilihat pada firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29:

[35] Ibid., 205.

[36] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah,* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 205.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ
تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa ayat 29).[37]

2. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mua'jir* atau pun dari *musta'jir*. Banyak 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. Kedua pihak yang melakukan akad *ijārah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akan obyek yang mereka jadikan sasaran dalam berijārah, sehingga antar keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan dikemudian hari.[38]
3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Maka obyek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahterimakan dengan segala manfaatnya.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek *ijārah* adalah berupa sesuatu yang *mubah*, bukan sesuatu yang haram. Agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan

[37] Depag RI, *AL-Quran Terjemah Indonesia . . .* , 150.
[38] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah . . .* , 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan. Tidak dibenarkan memberi upah untuk sesuatu perbuatan yang dilarang agama.

5. Manfaat yang menjadi obyek *ijārah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi obyek *ijārah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat ditangan penyewa.
6. Obyek *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.[39]
7. Ulama Hanafiyah mengatakan sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa. Misalnya, dalam sewa-menyewa rumah. Jika sewa rumah dibayar dengan penyewaan kebun, menurut mereka *ijārah* ini diperbolehkan. Apabila sewa rumah itu dilakukan 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,

[39] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah . . .* , 232-233.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

karena menurut mereka antara sewa dengan manfaat yang disewakan boleh sejenis, seperti yang dikemukakan ulama Hanafiyah di atas.[40]

Bayaran sewa dalam *ijārah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi. Adapun syarat pembayaran sewa yaitu:[41]

a. Bayaran hendaknya ditetapkan jumlahnya. Jika bayaran sewa itu tidak dibayar dengan uang, maka barang yang menjadi harga itu hendaknya ditetapkan jenis, jumlah dan sifatnya.
b. pembayaran sewa dapat dilakukan dengan segera sebelum memulai penggunaan barang sewa.
c. Sekiranya tidak disyaratkan bayaran sewa, maka dengan segera kewajiban membayar sewa dimulai dengan pengendalian harta yang disewa.
d. Sekiranya disyaratkan bayaran sewa selepas penggunaan, maka pemberi sewa hendaknya menyegerakan penyerahan harta yang disewa. 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.

[40] Ibid., 235.
[41] Veitzhal 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

D. Macam-macam *IjāRah*

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

a. *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.

b. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan, adalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini diperbolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang 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.[42]

E. Pengalihan Sewa-menyewa Menurut Hukum Islam

Mengulang-sewakan adalah menyewakan barang sewaan kepada orang lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang telah disewakan kepada pihak orang lain.

Pihak penyewa dapat mengulang-sewaan kembali barang sewaannya dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewanya tersebut harus sesuai dengan penggunaan penyewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

---

[42] M. Ali Hasan, *Berbagi Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat,* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain. Namun apabila harga atau ongkos sewa yang kedua tersebut lebih tinggi dari harga sewanya yang semula. Maka hal ini fuqaha' berselisih pendapat.[43]

Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya melarang cara seperti itu, dengan alasan bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan, oleh karena tanggungan terhadap barang tersebut berada di tangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan.

Sementara itu madzhab Maliki dan madzhab Hambali juga berpendapat bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali barang yang telah ia sewa itu kepada orang lain. Sebab manfaat barang yang ia sewa itu telah ia miliki, jadi boleh saja ia memenuhi manfaat barang tersebut dengan dirinya sendiri atau orang yang mewakilinya, tetapi dengan syarat hendaknya menyamainya atau lebih kecil dalam hal penggunaan barang sewaan tersebut. Dan tentang biaya ongkosnya boleh sama atau lebih tinggi dari ongkos sewa semula. [44]

Demikian beberapa pendapat yang diambil sebagai pendapat yang masyhur adalah pendapat jumhur fuqoha' yang membolehkan mengulang-sewakan barang kepada orang lain sesuai dengan perjanjian atau aqad semula. Begitu juga dalam hal pemberian harga, sebagian fuqaha' memperbolehkan

---

[43] Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Beirut : Dar Al-Jiil, 1989), 216.
[44] Ibid., 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

atau membebaskan dalam pemberian harga dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang.[45]

Menyewakan barang sewaan kepada orang lain disebut juga *badal khuluw.* Inilah yang disebut dalam bahasa keseharian sebagai "oper kontrak". *Badal khuluw* dalam kondisi ini dirinci menjadi dua:[46]

a. Sesudah masa sewa berakhir. Dalam kondisi ini, *badal khuluw* tidak diperbolehkan karena ini berarti menyewakan milik orang lain tanpa persetujuan pemilik.
b. Sebelum masa sewa berakhir. Dalam hal ini terdapat dua pendapat ulama. Ulama yang memperbolehkan membawakan beberapa alasan:
   1) Hal ini sudah membudaya di tengah masyarakat, sedangkan budaya dan kebiasaan yang tidak bertabrakan dengan syariat itu diperbolehkan.
   2) Dalam kondisi ini, *badal khuluw* adalah hak milik manfaat, bukan hak milik pemanfaatan. Orang yang memiliki hak milik pemanfaatan hanya boleh memanfaatkan untuk kepentingannya sendiri, tidak boleh menyewakan, menghadiahkan, dan meminjamkan. Adapun pemilik manfaat boleh menyewakan, menghadiahkan, dan meminjamkan, selain bahwa dia boleh memanfaatkan untuk kepentingan pribadinya. Jadi, barang sewaan tersebut bisa dimanfaatkan oleh penyewa atau pun orang lain. Sebagaimana penyewa punya hak untuk melepas hak sewanya

[45] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah . . .* , 122.
[46] Abu 'Ukkasyah Aris Munandar, "Transaksi Oper Kontrak", dalam http://pengusahamuslim.com/1637-transaksi-oper-kontrak.html, diakses pada 12 Desember 2016.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

dengan mendapatkan kompensasi dari pihak lain, atau pun tidak mendapat kompensasi apa pun.

3) Alasan lainnya adalah memperbolehkan menerima *badal khuluw* merupakan kebutuhan yang cukup mendesak, sehingga dengan memperbolehkannya menyebabkan hilangnya kesempitan.

Adapun ulama yang mengharamkan *badal khuluw* dalam kasus ini, memberikan beberapa alasan:

1) Penyewa tidak memiliki hak untuk menyewakan kecuali dengan seizin pemilik barang, karena hal tersebut menyebabkan pemilik terhalangi untuk mengatur hartanya sendiri. Alasan ini jelas tidak tepat, karena penyewa hanya menyewakan barang tersebut sehingga mendapatkan *badal khuluw* hanya sampai masa sewa berakhir.

2) Mereka juga beralasan bahwa penyewa tidak diperbolehkan menyewakan dengan biaya sewa yang lebih mahal dari pada biaya sewa yang telah dia bayarkan.

Beralasan dengan pernyataan di atas jelas bermasalah, karena masalah yang dijadikan dasar berargumen tersebut diperselisihkan ulama. Bahkan, pendapat yang benar adalah boleh menyewakan dengan harga sewa yang lebih mahal. Inilah pendapat mayoritas ulama dan merupakan pendapat Imam Syafi'i, serta inilah pendapat yang dinilai sebagai pendapat yang benar di kalangan ulama Mazhab Hambali. Alasan

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

mayoritas ulama adalah bahwa sewa itu hak milik manfaat, sedangkan hukum untuk manfaat itu sama persis dengan hukum benda.

Adapun ulama-ulama Mazhab Hanafi melarang penyewa menyewakan barang dengan harga sewa yang lebih mahal, kecuali jika penyewa pertama telah mengadakan renovasi bangunan atau membuat bangunan tambahan.

F. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ijārah*. 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. Akan tetapi Jumhur Ulama mengatakan bahwa, manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta. Oleh karena itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak mebatalkan akad *ijārah*.[47]

Secara umum Wahbah Al-zuhaili berpendapat bahwa akad *ijārah* berakhir berdasarkan sebab sebagai berikut diantaranya:[48]

a. Akad *ijārah* telah habis atau selesai. Menurut Ulama Hanafiyah salah satu dari pihak yang berakad ada yang meninggal maka akad *ijārah* berakhir, karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki, selain itu

[47] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamlat . . .* , 283.
[48] Wahbah Al-zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu,* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 429-431.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

manfaat dalam akad *ijārah* terjadi bertahap sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada. Namun menurut Jumhur Ulama akad *ijārah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan akad *ijārah* merupakan akad yang mengikat seperti halnya jual beli.

b. Akad *ijārah* dapat berakhir dengan adanya pengguguran akad, hal ini dikarenakan akad *ijārah* dapat dikatakan sebagai akad tukar-menukar sehingga akad *ijārah* dapat dibatalkan seperti halnya akad jual beli.

c. Akad *ijārah* berakhir dengan adanya kerusakan pada barang yang disewakan. Akan tetapi, menurut ulama lainnya kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya *ijārah*, tetapi harus diganti selagi masih dapat diganti.[49]

d. Akad *ijārah* berakhir dikarenakan telah habisnya masa *ijārah* kecuali ada uzur atau halangan, karena akad *ijārah* ditetapkan sampai batas tertentu maka akad *ijārah* dianggap habis ketika sampai pada batas waktunya. Pendapat ini adalah pendapat yang disepakati oleh fuqoha.[50] Sedangkan uzur-uzur yang dapat membatalkan akad *ijārah* menurut ulama Hanafiyah

[49] Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah . . .* , 137.
[50] Wahbah Al-zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu . . .*, 429-431.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.

adalah salah satu pihak jatuh muflis, dan berpindahnya tempatnya penyewa.[51]

G. Pengembalian Sewa

Jika *ijārah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*'Iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.[52]

Madzhab Hambali berpendapat bahwa ketika *ijārah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimakannya seperti barang titipan. Selanjutnya mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *ijārah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.[53]

---

[51] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah . . .* , 237.
[52] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah . . .* , 123.
[53] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamlat . . .* , 284.

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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.