BAB II

KONSEP SEWA MENYEWA DAN KETENTUAN LELANG DALAM ISLAM

A. Konsep Sewa Menyewa (*Ijārah*) dalam Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bidang muammalah adalah sewa menyewa. Dalam bahasa Arab, sewa menyewa disebut dengan *ijārah* oleh karena itu dalam kitab-kitab fiqh, sewa menyewa dibahas dalam kitab bab *ijārah*. Meskipun kitab-kitab fiqh menerjemahkan *ijārah* dengan sewa menyewa, bukan berarti hal tersebut mempunyai makna yang sempit, yakni sewa menyewa suatu barang untuk diambil manfaatnya saja. Sebaliknya, *ijārah* disini mempunyai arti yang luas yaitu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual *ain* dari benda itu sendiri.[18]

Secara etimologi *ijārah* berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Selain itu Sayyid Sabiq mengartikan *ijārah* sebagai العوض (ganti), dari sebab itu as-الثواب (pahala) dinamai الأجر (upah).[19] Dari kedua definisi tersebut dapat

---

[18] Helmi Karim, *Fikih Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, cet II, 1997), 29.

[19] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 13, terjemah Kamaludin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'arif,Cet I, 1987), 7.

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

disimpulkan bahwa *ijārah* menurut bahasa yaitu pergantian atas jasa. Sedangkan secara terminologi, terdapat beberapa definisi *ijārah* menurut pendapat beberapa ulama'.[20]

a. Ulama' Hanafiyah

الإِجَارَةُ عَقْدٌ يُفِيْدُ تَمْلِيْكُ مَنْفَعَةٍ مَعْلُوْمَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مِنَ العَيْنِ الْمُسْتَأْجِرَةِ بِعَوْضٍ

"Ijārah adalah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memiliki manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan imbalan pengganti".[21]

b. Ulama' Asy-Syafi'iyah

الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مُنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَذْلِ وَالإِبَاحَةِ بِعَوْضٍ مَعْلُوْمٍ

"Ijārah adalah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, yang disengaja yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui".[22]

c. Ulama' Malikiyah

عَقْدٌ يُفِيْدُ تَمْلِيْكُ مُنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحٌ مُدَّةً مَعْلُوْمَةً بِعَوْضٍ

"Suatu perjanjian yang memberi faedah, memiliki manfaat sesuatu yang mubah pada masa yang diketahui dengan adanya upah".[23]

---

[20] Abdur Rahman Al Jaziri, *kitabul fiqh 'Ala Madzahibil 'Arba'ah,* (Mesir: Al-Maktabah At-Tijariyyah Al-Kubra, tt), 94-98.

[21] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah,* 13, terjemah Kamaluddin A.Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'arif, Cet.1, 1987), 7.

[22] Abdur Rahman Al-jaziri, *Kitabul Fiqh 'Ala Madzahibil 'Arba'ah,* (Mesir: Al-Maktabah At-Tijariyyah Al-Kubra, tt), 94-98.

[23] Abdur Rahman Al-jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab, 4,* terjemah H. Moh. Zuhri, dkk., (Semarang: CV Asy Syifa', 1994), 170.

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. Ulama' Hanabilah

الإِجَارَةُ عَقْد عَلَى مَنْفَعَةٍ مَعْلُوْمَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئًا فَشَيْئًا مُدَّةً مَعْلُوْمَةٍ بِعَوْضٍ مَعْلُوْمٍ

"Ijārah adalah perjanjian atas manfaat yang mubah, yang diketahui yang diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang diketahui".[24]

Meskipun berbeda-beda dalam mengemukakan pendapat tentang *ijārah*, namun semuanya mempunyai arti dan tujuan yang sama yaitu perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat-syarat tertentu

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Hampir semua ulama' fiqih sepakat bahwa *ijārah* disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al Ahsam, Ismail Ibn Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al Qasani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan beralasan bahwa *ijārah* adalah jual beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada dikategorikan jual beli.[25]

Jumhur ulama' berpendapat bahwa *ijārah* di syariatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma'

[24] Abdur Rahman Al-jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab, 4*, 173.
[25] Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah,* (Bandung: Pustaka Setia, Cet.III, 2006), 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

a. Al-Qur'an

Q.S Az-Zuhruf ayat 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ (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 sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan..."(Q.S az-Zukhruf: 32)[26]

Ayat di atas menegaskan bahwa penganugerahan rahmat Allah apalagi pemberian waktu, semata-mata adalah wewenang Allah, bukan manusia. Allah telah membagi-bagi sarana penghidupan manusia dalam kehidupan duniawi, karena mereka tidak dapat melakukannya sendiri dan Allah telah meninggikan sebagian mereka dalam harta benda, ilmu, kekuatan, dan lain-lain atas sebagian yang lain, sehingga mereka dapat saling tolong–menolong dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena itu masing-masing saling membutuhkan dalam mencari dan mengatur kehidupannya, dan rahmat Allah baik dari apa yang mereka kumpulkan walau seluruh kekayaan dan kekuasaan duniawi, sehingga mereka dapat meraih kebahagiaan duniawi dan ukhrawi.[27]

---

[26] Depag RI, al-Qur'an Dan Terjemahan, (Surabaya: Mahkota, 1990), 706.

[27] M.Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah, Pesan Kesan dan Keserasian al-Qur'an,* Vol. 12, (Ciputat: Lentera hati,2000), 561.

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

b. As-Sunnah

عَنْ حَنْظَلَةِ بْنِ قَيْسٍ الأَنْصَارِيُّ قَالَ: سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خُدَيْجٍ عَنْ كِرَاءِ الأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ: لاَ بَاسَ بِهَا إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُوْهُ عَلَى عَهْدِ رَسُوْلِ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَاذِيَانَاتِ وَاَقْبَالِ الْجَدَاوِلِ وَاَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا، وَيَسْلَمُ هَذَا، وَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلاَّ هَذَا، فَلِذَا لِكَ زَجَرَ عَنْهُ، فَأَمَّ شَيْءٌ مَضْمُوْنٌ مَعْلُوْمٌ فَلاَ بَأْسَ بِهِ.

"Handshalah bin Qais RA menceritakan bahwa ia pernah bertanya kepada rafi' bin Khidaij mengenai menyewakan tanah dengan emas dan perak, lalu ia menjawab, "tidak mengapa, karena manusia di zaman Rosulullah dengan apa yang tumbuh dijalur air, di hulu-hulu sungai, dan beragam tumbuh-tumbuhan. Ada yang itu hancur dan ini baik, dan yang ini baik dan yang itu hancur. Hanya begitulah sewa menyewa di zaman beliau larang. Tetapi, jika ada sesuatu yang dijamin, maka tidak mengapa".[28]

Hadits yang di ceritakan oleh Saad

عَنْ سَعْدٍ قَالَ: كُنَّا نُكْرِي الأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِيْ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ، وَاَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَاهَبٍ اَوْ فِضَّةٍ

"Dari Saad ia berkata: kami biasa mempersewakan tanah dengan tanaman yang tumbuh di tepi-tepi sungai dan tanaman yang tumbuh di bawah air di tepinya, kemudian Rosulullah SAW melarang kami tentang itu, dan memerintahkan kami mempersewakanya dengan emas dan perak".[29]

c. Ijma'

Ulama' pada zaman sahabat tela'ah sepakat akan kebolehan *(jawaz)* akad *ijārah*, hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan

---

[28] Kahar Mansyhur, Terjemah *Bulughul Maram*, 1, Cet.1, 1992, hal 512.

[29] Muhammad Abdul Aziz Al-Kholidi, *Sunnan Abi Dawud*, 2, (Beirut: Dar Al-Kitab Al-Ilmiyah, tt), 464.

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

jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akan jual beli diperbolehkan, maka terjadi suatu kewajiban untuk memperbolehkan akad *ijārah* atas manfaat atau jasa. Karena pada hakikatnya akad *ijārah* juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek manfaat atau jasa. [30]

Mengenai disyariatkanya *ijārah*, semua umat bersepakat, tak seorang pun ulama' membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat. Akan tetapi hal ini tidak dianggap.[31]

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Ijārah merupakan salah satu bentuk muamalah dalam kehidupan manusia, yang merupakan salah satu sarana bagi manusia untuk saling tolong menolong dan meningkatkan kesejahteraan hidupnya. Oleh karena itu setiap orang Islam yang bermuamalah dalam bidang sewa menyewa (*ijārah*), berkewajiban untuk mentaati seluruh aturan-aturan *ijārah* ketika melaksanakan aktifitasnya. Aturan-aturan dalam *ijārah* diantaranya adalah syarat dan rukun, dengan demikian orang muslim yang melakukan kegiatan dalam bidang muamalah, hendaknya memperhatikan terlebih dahulu bagaimana dan apa saja rukun dan syarat *ijārah* agar tidak terjadi

---

[30] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muammalah,* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.1, 2008), 158.

[31] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 13, terjemah Kamaludin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'arif, Cet I, 1987), 11.

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

penyimpangan-penyimpangan dalam transaksinya dan terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama.

a. Rukun *ijārah* terbagi atas:[32]

Pertama. Muajir dan *Musta'jir,* yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. Muajir adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.

Kedua. Shighat ijab qabūl antara *muajir* dan *mu'ajir, ijab qabūl* sewa menyewa, misalnya: *muajjir* menyewakan sawah selama satu tahun dengan harga Rp 3.000.000,-". Sewa menyewa keduanya belum dikatakan sah apabila *ijab qabūl* belum dilakukan, sebab ijab dan qabūl menunjukkan kerelaan antara kedua belah pihak.

Ketiga. Upah yang diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun upah mengupah. Seperti dalam hadits Nabi:[33]

مَنِ اسْتَأْجَرَ وَاَجِيْرًا فَلْيَعْلَمْدُ اَجْرَهُ

"Barang siapa mengupah seseorang, maka hendaklah ia menjelaskan berapa jumlah upahnya"

Hadits tersebut memberikan pemahaman tentang tata cara bagaimana kita melakukan akad *Ijārah,* khususnya terkait dengan jumlah

---

[32] Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah,* (jakarta: PT Raja Grafindo, Cet.I,2005), 117.

[33] Imam Abi Bakar Ahmad Bin Husain Bin Alia Al-Bihaqi, *Sunan Al-Kubra,* 6, (Beirut:dar Al-Kitab Al-Ilmiyah, tt), 198.

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 sewa yang akan dibayarkan. Penegasan upah sewa dalam kontrak merupakan sesuatu yang harus diketahui, hal ini untuk mencegah terjadinya perselisihan dikemudian hari. Kedua pihak yang bertransaksi harus menjelaskan hak dan kewajiban di antara keduanya untuk menghindari adanya perselisihan dan untuk memperjelas akad.[34]

Keempat. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah. Dalam *ijārah* harus ada barang yang disewakan (manfaat) atau suatu pekerjaan untuk dikerjakan oleh orang yang telah diberi upah (*Muajjir).*

Selain rukun *ijārah* di atas, Ulama' Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *ijārah* hanya ijab dan qabul saja (ungkapan penyerahan dan persetujuan sewa menyewa).[35]

b. Syarat *Ijārah*

1) Syarat sah *Ijārah*

Pertama. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaanya untuk melakukan akad *ijārah.* Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.[36] Hal ini

---

[34] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.1, 2008), 157.

[35] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam transaksi Dalam Islam,* (jakarta:Pt Raja Grafindo Persada, Cet, I, 2003), 231.

[36] Nasroen Harun, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, Cet.,I, 2000), 232.

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

berdasarkan kepada firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29, yang berbunyi.[37]

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا 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 diantara kamu....."

Kedua. Ma'qud alaih (barang yang menjadi obyek) harus bermanfaat dengan jelas. Dengan adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *aqid.* Di antara mengetahui manfaatnya, pembatasan waktu atau kejelasan jenis pekerjaan atau jasa seseorang.[38]

Ketiga. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'ajjir* mauapun *musta'jir.*[39]

Keempat. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* mestinya berupa suatu 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 dan gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharan dan perawatan

---

[37] Departeman Agama, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 65.
[38] Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: pustaka Setia, Cet.I, 2006), 126.
[39] Helmi Karim, *fiqih Muamalah,* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet II, 1997), 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

sesuatu sebagai ganti sewa atau upah asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.[40] Sebagaimana hadist Nabi:[41]

اَعْطُوْا الأَجِيْرَهُ قَبْلَ اَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

"Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya"

Hadist ini memberikan sebuah etika dalam melakukan akad *ijārah*, yakni memberikan pembayaran upah secepat mungkin. Relevasinya dengan praktek kontrak *ijārah* pada saat sekarang adalah adanya keharusan untuk melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan kesepakatan atau batas waktu yang telah ditentukan. Dalam akad *ijārah*, seharusnya kitak menunda-nunda pemberian upah dari jadwal atau tenggang waktu yang telah disepakati.[42]

Kelima. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat). Maka tidak sah penyewaan binatang yang masih dalam pengejaran (diburu) dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan.[43]

2) Syarat orang yang berakad

Untuk orang yang akan melakukan transaksi *ijārah*, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu apakah orang tersebut sudah sesuai atau

---

[40] Helmi Karim, *fiqih Muamalah*, 36.

[41] Abdullah Muhammad Bin Yazid, *Sunnan Ibnu Majjah*, 2, 817.

[42] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008), hal 156-157.

[43] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah,13*, terjemah H. Kamaludin A. Marzuki, (Bandung; PT Al-ma'arif, Cet.I, 1987) hal 13.

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

memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya, yaitu cakap bertindak hukum atau cakap melakukan *tasharruf* (membelanjakan harta). Sebagaimana firman Allah Q.S. An-Nisa' ayat 5:[44]

وَلا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلا مَعْرُوفًا

"Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (merekayang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. Berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik".

Menurut Sayyid Sabiq kedua belah pihak yang melakukan akad, disyaratkan berkemampuan, yaitu keduanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad menjadi tidak sah.[45]

3) Syarat barang (obyek) yang disewakan

Tidak semua harta benda boleh diakadkan *ijārah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:[46]

Pertama, barang yang disewakan harus jelas. Menyewakan salah satu dari dua barang yang tersedia hukumnya tidak sah. Contohnya,

---

[44] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, hal 100.

[45] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah,13*, terjemah H. Kamaludin A. Marzuki, (Bandung; PT Al-ma'arif, Cet.I, 1987), 11.

[46] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah,*13, 48-49.

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

penyewaan salah satu dari dua buah baju, karena terdapat ketidakjelasan yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Kedua, barang dan juga manfaatnya dapat diserahkan. Artinya, barang yang diterima sehingga manfaat yang diinginkan langsung dapat dinikmati begitu terjadi kesepakatan akad. Jadi penyewaan barang yang sulit diserahkan, seperti menyewakan hewan yang kabur dan tidak diketahui keberadannya, atau yang *ghaib* hukumnya tidak sah.

Ketiga, manfaat dapat dinikmati langsung begitu akad sewa disepakati. Dengan demikian, mempekerjakan perempuan yang sedang haid atau nifas sebagai tenaga kerja cleaning servis masjid hukumnya tidak sah, karena mereka berdua telah divonis oleh syari'at tidak mungkin melakukan pekerjaan itu dalam keadaan berhadas.

Keempat, pemanfaatan barang tidak sampai menghabiskan barang tersebut. Contohnya, menyewakan lilin untuk di bakar hukumnya tidak sah karena barang menjadi habis.

Kelima, muajjir menyewakan barang sewaan sampai jangka waktu yang pada umumnya barang tersebut masih dalam kondisi baik, walaupun sampai seratus tahun. Misalnya, kontrak pengelolaan tanah dan objek yang mempunyai karakter yang sama dengan tanah.

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

Kelima persyaratan tersebut harus dipenuhi dalam setiap *Ijārah* yang mentransaksikan manfaat harta benda.

4. Bentuk *Ijārah*

a. Bentuk *Ijārah*

Bentuk *ijārah* terdiri dari *ijārah shahih* dan *ijārah fasid*. *Ijārah shahih* adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa *(musta'jir)*, dan tetapnya upah bagi orang yang menyewakan barang *(muajjir)* sebab *Ijārah* termasuk jual beli pertukaran, hanya bisa dengan kemanfaatan. Adapun hukum *ijārah fasid*, menurut Ulama' Hanafiyah, jika penyewa telah mendaoatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan dibayar lebih kecil daripada kesepakatan pada waktu akad. Sedangkan menurut Ja'far dan Ulama' Syafi'iyah *ijārah fasid* sama dengan hukum jual beli *fasid*, yaitu harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.[47]

b. Macam-macam *Ijārah*

Para Ulama' berpendapat bahwa persewaan itu ada dua macam, yaitu persewaan terhadap manfaat barang-barang yang konkret, dan persewaan terhadap manfaat-manfaat yang ada dalam tanggungan, karena diqiyaskan (dipersamakan) dengan jual beli. Pada apa yang ada dalam tanggungan, maka syaratnya ialah keterangan tentang sifat-sifatnya.

[47] Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muammalah*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet.III,2006), 131.

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

Sedang pada barang yang konkret, maka syarat penyewaanya ialah dapat dilihat atau jelas sifat-sifatnya, seperti halnya barang-barang yang dijual. Menurut Imam Malik, syaratnya adalah dengan menyebutkan jenis dan macamnya, yakni pada suatu yang diambil manfaatnya. Dan pada barang yang diambil manfaatnya maka harus dijelaskan, misalnya, dapat dinaiki dan berapa kapasitas muatannya. Imam Malik berpendapat bahwa pengendara tidak perlu disifati, tetapi Imam Syafi'i berpendapat tentang perlu adanya sifat pada pengendara.[48]

Menurut Az-zuhaili *ijārah* ada dua macam, yaitu :[49]

1) *Ijārah 'Ain* yaitu sewa menyewa atas manfaat yang bersinggungan langsung dengan bendanya. Misalnya menyewakan Tanah.
2) *Ijārah Dzimmah*, yaitu akad sewa menyewa dalam bentuk tanggungan. Misalnya, menyewa jasa penjahit untuk membuat baju atas jasa buruh untuk membangun rumah, dan lain-lain.

Pendapat di atas pada dasarnya adalah sama, *ijārah* ada dua macam yaitu *ijārah* terhadap barang dan *ijārah* terhadap jasa.

c. Sewa menyewa tanah

Tentang penyewaan tanah, ulama' berbeda-beda dalam mengemukakan pendapat. Sekelompok fuqoha' mengatakan, bahwa

---

[48] Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*,3, Terjemah Imam Ghazali Said, Achmad Zaidun, (Semarang: Asy-syifa',tt), 214-215.

[49] Wahban Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i*, terjemah Muhammad Afifi, Abdul Hafiz, (Jakarta: Al-mahira, Cet.I, 2010), 50.

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

penyewaan tanah boleh dilakukan dengan syarat bukan merupakan bagian dari makanan yang keluar (tumbuh) dari tanah itu. Pendapat ini dikemukakan oleh Salim bin Abdullah, Imam Syafi'i dan Imam Malik. Mereka beralasan dengan riwayat yang berisi larangan Nabi SAW. Terhadap *al-mukhabarah*, yakni menyewakan tanah dengan apa yang keluar daripadanya.

نَهَانَرَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ اَمْرٍ كَانَ رِفْقًا بِنَا، فَقُلْتُ مَا قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَهُوَ حَقٌّ قَالَ: دَعَانِىْ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ: مَا تَصْنَعُوْنَ بِمَحَا قِلِكُمْ قُلْنَا، نُؤَاجِرُهَا عَلَى الرُّبْعِ وَعَلَى الأَوْسُقِ مِنَ التَّمْرِ والشَّعِيْرِ، فَقَالَ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، لاَ تَفْعَلُوْا اِزْرَعُوْهَا، اَوْزَارِ عُوْهَا، اَوْ اَمْسِكُوْهَا

"Rosulullah saw. Melarang kami dari sesuatu perkara yang sebelumnya merupakan kemurahan bagi kami. Aku berkata "Apa yang disabdakan oleh Rosulullah saw. Adalah benar" Khadij Berkata: Rosulullah saw. Memanggil aku, kemudian beliau bersabda, "Apa yang kau perbuat dengan kebun-kebunmu?" kami menjawab, "kami menyewakan dengan seperempat (dari penghasilan) atau dengan beberapa wasaq kurma dan sya'ir". Kemudian Rosulullah saw. Bersabda "jangan kau lakukan itu! Tanamilah kebun-kebun itu atau suruh orang lain menanaminya, atau tahanlah ia".

Sedangkan fuqoha' lainnya mengatakan, bahwa menyewakan tanah boleh dilakukan dengan segala sesuatu dan dengan sebagian dari penghasilan tanah tersebut. Pendapat ini dikemukakan oleh Imam Ahmad, Ats-Tsauri, Abu Yusuf dan Muhammad dari pengikut Imam Abu Hanifah, serta Ibnu Abi Laila, dan Al-Auza'i. Mereka mengemukakan alasanya bahwa penyewaan tanah pada dasarnya adalah penyewaan suatu manfaat yang tertentu dengan suatu yang tertentu pula. Karenanya, hal

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

ini dibolehkan dengan mengqiyaskan kepada penyewaan semua manfaat.[50]

Fuqoha' yang membolehkan penyewaan tanah dengan apa yang keluar daripadanya, mereka berpegang pada hadist Nabi saw.[51]

اَنَّ رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ جَفَعَ اِلَى يَهُوْدِ خَيْبَرَ وَاَرْضَهَا عَلَى اَنْ يَعْمَلُوْهَا مِنْ اَمْوَالِهِمْ عَلَى نِصْفِ مَا تُخْرِجُهُ الأَرْضُ وَالثَّمْرَةُ

"Sesungguhnya Rasulullah saw. Memberikan kurma dan tanah Khaibar kepada orang-orang Yahudi Khaibar, dengan syarat mereka menggarapnya dengan harta mereka, atas dasar setengah dari hasil tanah dan buah.

Tanah di sini merupakan kebun, sawah, atau tanah kosong lainnya untuk kepentingan, dan lain-lainnya. Pengertian penyewa dan mengupahkan tanah ialah menyewakan atau mengupahkan tanah kepada orang lain, sesuai dengan syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak mengenai pembagian hasilnya.[52]

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ بِشَطْرِ مَايَخْرُجُ مِنْهَا مِنْ تَمَرٍ أَوْزَرْعٍ. (رواه البخارى و مسلم)

"Dari Ibnu Umar ra., Rasulullah SAW. pernah mempekerjakan seorang penduduk Khaibar, pada sebidang tanah dengan memberikan bagian apa yang dihasilkannya, yaitu buah-buahan atau tanaman". (HR. Bukhari dan Muslim)

---

[50] Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*,3, Terjemah Imam Ghazali Said, Achmad Zaidun, (Semarang: Asy-syifa',tt), 197.

[51] Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid* 5, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, tt), 136.

[52] Ibnu Mas'ud dan Zainal Abidin, *Fiqih Makdzhab Syafi'i, Mu'amalah, Munakahat, Jinayat,* (Bandung: Pustaka Setia, 2007), 130-131.

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

5. **Berakhirnya Akad *Ijārah* dan Pengembalian Barang**

a. Berakhirnya Akad *Ijārah*

Para Ulama'fiqih mengatakan bahwa akad *ijārah* berakhir apabila:

1) Obyek yang disewakan itu hilang atau musnah, seperti rumah yang terbakar atau baju yang dijahitkan 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 disewakan itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama' fiqih.

3) Menurut ulama' Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad. Karena akad *ijārah* menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama' akad *ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat menurut mereka boleh diwariskan. Dan *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 disitu adalah negara dissebabkan karena hutang yang banyak, maka akad *ijārah* itu menurut ulama' Hanafiyah adalah salah satu pihak jatuh *muflis* dan berpindah tempatnya penyewa, misalnya, seseorang digaji untuk menggali

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

sumur di suatu desa sebelum sumur itu selesai, penduduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi menurut jumhur ulama', uzur yang boleh membatalkan akad *Ijārah* itu hanyalah obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.

b. Pengembalian barang

Jika *Ijārah* telah berakhir, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewa kepada orang yang menyewakan (*muajjir*) tanpa ada pemberitahuan dan tanpa harus diminta oleh orang yang menyewakan (*muajjir*). Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa menyewa adalah sebagai berikut:[53]

1) Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan atau pemilik dengan cara menyerahkan langsung padanya, misalnya, sewa menyewa kendaraan.
2) Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak yang meyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

---

[53] Chairuman Pasaribu, Suwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet.I, 1994) 59.

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

3) Jika yang menjadi obyek adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

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