BAB II

AKAD *IJĀRAH* DALAM ISLAM

A. Pengertian *Ijārah*

Ijārah menurut arti bahasa 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".[1] Jadi definisi *ijārah* dalam *syara'* adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya dalam jangka waktu yang diketahui dengan bayaran yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.[2]

Secara terminologi, ada beberapa definisi *al-ijārah* yang dikemukakan para ulama fikih. Ulama Hanafiyah mendefinisikan dengan:

عَقْدٌعَلَي مَنَافِعٍ بِعِوَضٍ

(Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan).[3]

Menurut Hanafiyah bahwa maksud dari akad perjanjian adalah *ijab* dan *qabul*. Misal seseorang menyewa mobil selama dua hari, maka setelah dua hari masanya telah habis, pemilik mobil berhakk meminta

[1] Moh. Saifulloh Al-Azis, *Fikih Islam Lengkap*, (Surabaya: Terbit Terang, 2005), 377.
[2] Saleh Fauzan, *Fiqih Sehari-hari,* (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 482.
[3] H. Ahmad Wardy Muslich, *Fiqih Muamalah*, (jakarta: Amzah, 2010), 316.

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

mobil tersebut. jika orang yang menyewa mobil tersebut belum mengembalikan barang yang disewa maka baginya setiap hari sejak masa habis ada ongkosnya tiap hari sampai dia mengembalikan barang tersebut. Maksud dari mahzab Hanafiyah ini adalah yang menyewakan berhak mendapatkan uang ganti rugi atau denda apabila si penyewa mangkir dalam pembayaran sewa tersebut.

Ulama Syafi'iyah mendefinisikan dengan:

عَقْدٌعَلَي مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُوْمَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَذْلِ وَالإِباَحَةِ بِعِوَضٍ مَعْلُوْمٍ

(Transaksi terhadap suatu benda yang memiliki nilai manfaat, yang dilakukan karena maksud tertentu, telah diketahui, diperbolehkan, dan bisa dimanfaatkan dengan imbalan tertentu).[4]

Menurut Syafi'iyah bahwa maksud dari akad perjanjian adalah manfaat yang bisa diambil dari barang ataupun jasa yang dijual. Maksudnya hanya mengambil kemanfaatannya tidak untuk dimiliki dengan penerima imbalan sebagai ganti, transaksi ini dibolehkan menurut Syafi'iyah. Misal, seorang penyewa gedung pernikahan selama 12 jam dengan biaya Rp. 8.000.000, maka setelah 12 jam telah habis, penyewa gedung tersebut harus menyelesaikan pada waktu yang telah disepakati dan pemilik gedung berhak meminta imbalan tersebut. jadi si penyewa hanya mengambil kemanfaatan dari gedung tersebut dan memberi imbalan atas manfaat tersebut. Maksud dari mahzab Hanafiah ini adalah

[4] Rahmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV.Pustaka Setia, 2006), 121.

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

yang menyewakan berhak mendapatkan imbalan atas gedung yang digunakan.

Sedangkan, ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan dengan:

تَمْلِيْكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُوْمٍ بِعِوَضٍ

(Mengambil manfaat, dari sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dan imbalan imbalan tertentu).[5]

Menurut Malikiyah menjelaskan *al-ijārah* da *al-kira* mempunyai kata yang semakna. Hanya saja kata *al-ijārah* mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan benda bergerak selain kapal laut dan binatang. Menamakan perjanjian persewaan atas benda tetap, yaitu secara khusus dengan istilah "*al-kira*", meskipun keduanya termasuk barang yang bisa dipindahkan.[6] Maksudnya, *ijārah* adalah akad-akad yang penggunaan manfaatnya bersifat manusiawi yang merupakan kebutuhan primer dalam kehidupan sehari-hari.

Menurut Wahbah Azuhaili, *ijārah* menurut syara' adalah akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompensasi dengan syarat-syarat tertentu. *Ijārah* bisa juga didefinisikan sebagai akad atas manfaat yang dikehendaki, diketahui dapat diserahkan, dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.[7]

Dari definisi-definisi di atas, dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan prinsip diantara para ulama dalam

---

[5] Nasrun Haroen, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228.
[6] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 114.
[7] Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i, Penerjemah Muhammad Afifi dan Abdul Hafiz, Judul Asli: Al-Fiqhu Asy-Syafi'i Al-Muyassar,* Cet I, (Jakarta: Al-Mahira, 2010), 37.

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

mengartikan *ijārah* atau sewa-menyewa. Definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijārah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang. Seseorang yang menyewa sebuah rumah untuk dijadikan tempat tinggal selama satu tahun dengan imbalan Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), ia berhak menempati rumah itu untuk waktu stau tahun. Tetapi ia tidak memiliki rumah tersebut.

Dari segi imbalannya, *ijārah* mirip dengan jual beli. Tetapi keduanya berbeda, karena dalam jual beli objeknya benda, sedangkan dalam *ijārah* objeknya adalah manfaat dari benda. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan menyewa pohon untuk diambil buahnya, karena buah itu benda bukan manfaat. Demikian pula tidak boleh menyewa sapi untuk diperah susunya karena susu bukan manfaat, melainkan benda.[8] Adapun dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan *mu'ajjir* sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir* benda yang disewakan disebut *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian barang disebut *ajran* atau *ujrah*.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa

[8] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 317.

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

(*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).[9]

Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya menjual manfaat suatu benda, bukan menjual dari benda itu sendiri. Apabila dilihat dari uraian di atas, maka sangat mustahil kalau manusia bisa hidup berkecukupan tanpa ber*ijārah* dengan manusia yang lain. Oleh karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijārah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara manusia satu dengan manusia yang lain dalam berakad, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong yang diajarkan agama.[10]

Sedangkan, *ijārah* dalam konteks perbankan Islam adalah suatu *lease contract* bahwa suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan atau barang-barang seperti mesin-mesin, dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan beban biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.[11]

Dalam transaksi *ijārah*, bank menyewakan suatu aset yang sebelumnya telah dibeli oleh bank kepada nasabahnya untuk jangka waktu tertentu dengan jumlah sewa yang telah disetujui dimuka. Dalam

---

[9] Choiruman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 52-53.
[10] Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 29-30.
[11] Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cet I, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 1999), 70-71.

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

pelaksanaannya, bank atau lembaga dapat membeli barang dari pemasok barang dan pada akhirnya perjanjian *ijārah* barang yang disewa kembali pada pihak yang menyewakan barang yaitu bank atau lembaga keuangan syariah. Pada perjanjian *ijārah* panjang masa perjanjian *ijārah* tersebut kepemilikan atas barang tetap berada pada bank. Setelah barang kembali, bank dapat menyewakan barang tersebut kepada pihak lain atau menjualnya kembali dengan status barang bekas (*second hund*) karena sudah gak dari kepemilikan bank itu sendiri.

B. Landasan Hukum

Al-ijārah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muāmalah yang telah disyariatkan dalam hukum Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan al-Quran, hadith-hadith Nabi, dan ketetapan ijma' ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan *ijārah* sebagai berikut:

1. Landasan al-Quran

   a. Allah berfirman dalam surat al-*Zukhrūf* ayat 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۚ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam

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

kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian 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".[12] (QS. *al-Zukhrūf*:32)

b. QS. *Al-Qaṣṣāṣ* ayat 26

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

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)".[13] (QS. *al-Qaṣṣāṣ* :26)

c. QS. *Al-Thalāq* ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا۟ بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: "jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya".[14] (QS. *al-Thalāq* :6)

Ayat-ayat di atas menjelaskan bahwa Allah memberikan kelebihan sebagian manusia atas sebagian yang lain, agar manusia itu dapat saling membantu antara yang satu dengan yang lainnya. Salah satu contohnya adalah dengan melakukan akad *ijārah* (upah-mengupah), karena dengan akad *ijārah* orang yang memiliki kelebihan dapat membantu orang yang dalam keadaan kekurangan. Dalam hal ini adalah kekurangan harta.

---

[12] Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya,,* (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), 49.
[13] Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan...,* 388.
[14] Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan ...,* 559.

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

2. As-Sunnah

رَوَاهُ مِنْ اِبْنُ عَبَّسْ رَضِي الله عَنْهُ اِحْتَجَمَ رَسُولُ اللهِ صَلَّى االهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِى حَجَمَهُ أَجْرَهُ وَلَوْكَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

Artinya : "diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a. beliau berkata: Rasulallah bersabda, beberkanlah dan beliau memberikan upah kepada orang yang membekamnya itu. Seandainya pembekamnya haram niscaya beliau tidak memberinya upah."(HR. Bukhari)[15]

عَنْ اِبْنُ عُمَرَ رَضِي اللهُ عَنْهُ قَلَ رَسُوْلَ الله صَلُوْعَلَيْهِ وَسَلاَّمْ أَعْطُواالأَخِيْرَأَجْرَهُ قَبْلَ آنْ يَجِفَّلاعَرَقَهُ

Artinya : "dari Ibnu Umar R.A. beliau berkata : Rasulallah saw. Bersabda: berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering." (HR. Ibnu Majah)[16]

3. Ijma'

Mengenai disyariatkan *ijārah*, para ulama keilmuan dan cendekiawan bersepekat tentang keabsahan *ijārah*, sekalipun ada hanya sebagian kecil diantara mereka yang berbeda pendapat tetapi itu tidak dianggap.[17]

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

Disamping al-Qur'an dan sunnah, dasar hukum *ijārah* adalah ijma'. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijārah* telah disepakati

[15] Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Terjemah Irfan Maulana Hakim*, Cet. I, (Surabaya: Sinar Wijaya, 2010), 373.
[16] Ibid, 374.
[17] Sayyid sabiq, *Fikih Sunnah 13 dan Terjemahannya Kamaluddin A. Marzuki,* (Bandung: PT. Al-ma'arif, 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

oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama yang telah disebutkan di atas. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini.[18] Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki rumah yang tidak ditempati. 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 yang disepakati bersama tanpa harus membeli rumah tersebut.

C. Jenis-Jenis *Ijārah*

a. *Al-Ijārah 'Alā Al-Manafi'. Ijārah* atas manfaat, disebut juga sewa menyewa. Dalam *ijārah* bagian pertama ini, objek akadnnya adalah manfaat dari suatu benda.

b. *Ijārah Al-Zimmah. ijārah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam *ijārah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

Secara global jenis-jenis *ijārah* dapat dibagi menjadi beberapa bentuk.[19]

a. *Ijārah Mutlaqah*, adalah proses sewa menyewa yang memberikan kesempatan bagi penyewa untuk pemanfaatan dari barang sewa

[18] H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 320.
[19] Muhammad. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah.* (Yogyakarta: UII press, 2000), 35.

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

untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.

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

D. Rukun dan Syarat *Ijārah*

a. Rukun *Ijārah*[20]

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijārah* adalah *ijab dan qabul.* Antara lain dengan menggunakan kalimat: *Al-Ijārah, Al-Isti'jar, Al-Iktira', dan Al-Ikra.*

Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat, yaitu:[21]

1) *'Āqid* (orang yang berakad).

2) Shighat akad.

[20] Rahmad Syafi'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustakan Setia, 2006), 125.
[21] Ibid, 125.

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) *Ujrah* (upah).

4) Manfaat.

b. Syarat *Ijārah*

Syarat-syarat *ijārah* terdiri dari empat macam, sebagaimana syarat yang ada dalam transaksi jual beli yaitu antara lain:[22]

1) Syarat terjadinya akad *(im'inqad)*, syarat yang berkaitan dengan orang yang melakukan akad sewa menyewanya *(aqid)*, dimana disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* harus berakal dan *mumayyiz* menurut Hanafiyah dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah.

2) Syarat pelaksanaan *(nafadz)*, barang yang harus dimiliki *'āqid* memiliki kekuatan penuh untuk akad. Dalam arti orang yang menyewakan mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan penuh atas objek *ijārah*.

3) Syarat sahnya *ijārah*, keabsahan *ijārah* sangat berkaitan dengan *'aqid* (orang yang akad), *ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad *(nafs al-'aqad)*, yaitu:[23]

   a) Adanya keridaan kedua belah pihak yang akad, syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT:

[22] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 321-328.
[23] Rahmad Syafi'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustakan Setia, 2006), 126-128.

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

يَاَيُّهَاالَّذِيْنَ اَمَنُوْا لاَتَأْكُلُوْااَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِلْبَاطِلِ اِلاَّاَنْ تَكُونَ تِجَرَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kami saling memakai harta sesamamu dengan jalan yang batal, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka."(QS. An-Nisa': 29)[24]

Ijārah dapat dikategorikan jual-beli sebab mengandung unsur pertukaran harta dan syarat ini berkaitan dengan *'aqid*.

b) *Ma'qud 'alaih* (barang) bermanfaat dengan jelas. Adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* maksudnya harus mengetahui dari kemanfaatannya, batas waktu atau jenis pekerjaan jika *ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

c) *Ma'qud alaih* (barang) harus dapat memenuhi secara syara'. Tidak boleh seseorang menyewa barang atau jasa yang dilarang dalam Islam. Misal, seseorang menyewa seseorang untuk menyantet oraang lain atau menyewa rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.

d) Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara'. Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara', seperti mikrofon beserta sound system untuk pengeras suara dalam acara pengajian.

[24] Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya,* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2005), 25.

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

e) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya. Seperti menyewa seseorang untuk melakukan sholat fardhu, puasa dan lain-lain. Juga melarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab itu sudah menjadi kewajiban seorang istri.

f) Manfaat *ma'qud alaih* sesuai dengan keadaan yang umum. Pemanfaatan barang yang tidak sesuai semestinya, seperti menyewa pohon untuk dijadikan jemuran aatau tempat berlindung karena tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *ijārah*.

E. Macam-Macam *Ijārah*

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

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, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijārah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijārah*

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

yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti mengaji, pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.[25]

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 apanila obyek yang dikerjakan itu rusak dalam tangannya, 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.[26] 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 secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat, bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan.[27]

F. Hal-Hal yang Membatalkan *Ijārah*

Ijārah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya faskh pada salah satu pihak, karena *ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *ijārah*, senantiada diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin

[25] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat* (Jakarta: PT Raja Grafindo Prsada, 2003), 236.
[26] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*..., 236.
[27] Ibid.

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

pelaksanaannya. Sehingga tidak merugikan salah satu pihak, serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama.

Para ulama fikih menyatakan bahwa akad *ijārah* akan berakhir apabila:

1. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah 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. Apabila yang disewakan itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fikih.
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 Hanafiah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *ijārah* batal. Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad *ijārah* itu, menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak *muflis* (bangkrut), dan berpindah tempat penyewa, misalnya, seseorang digaji untuk menggali sumur disuatu desa,

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

sebelum sumur itu selesai, duduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, uzur yang boleh membatalkan akad *ijārah* itu hanyalah apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.[28]

5. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat Uzur yang mencegah fasakh. Seperti jika masa *ijārah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

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 keadaa 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.

[28] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*..., 237-238

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

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 tidak menuntut jaminan. Sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahterimakannya.

Mereka berkata: 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]

G. Jangka Waktu *Ijārah*

Ijārah merupakan akad yang dibatasi dengan jangka waktu tertentu. Waktu *ijārah* yaitu batasan yang digunakan untuk mengukur

[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

berapa besar manfaat yang diperoleh.[31] *Ijārah* menjadi batal atau berakhir jika terjadi hal-hal sebagai berikut:[32]

a. Terjadinya cacat pada barang sewaan, maksudnya pada barang yang menjadi obyek *ijārah* terdapat kerusakan ketika sedang berada di pihak penyewa sendiri. Misal, karena penggunaan barang tidak sesuai dengan kegunaannya barang tersebut.

b. Rusaknya barang, maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan *ijārah* mengalami kerusakan sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya akad maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi.

c. Terpenuhinya manfaaat yang diakadkan, maksudnya apa yang menjadi tujuan akad *ijārah* telah tercapai atau masa akad *ijārah* telah berakhir sesuai dengan masa yang ditentukan dan selesainya pekerjaan dengan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

d. Adanya udzur, maksudnya adanya suatu halangan sehingga akad tidak mungkin terlaksana sebagaimana semestinya.

e. Menurut ulama Hanafiyah,[33] 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

---

[31] Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i, penerjemah Muhammad Afifi dan Abdul Hafz, Al-Fiqhu Asy-Syafi'i Al-Muyassar,* Cet I, (Jakarta: Al-Mahira, 2010), 54.
[32] Rahmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*..., 57.
[33] Rahmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Cet III, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006), 137.

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

mereka boleh diwariskan dan *ijārah* sama dengan jual beli, yaitu menguatkan kedua belah pihak yang berakad.

H. Fatwa DSN *No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijārah*

a. Rukun dan Syarat *Ijārah*

1. Sighat *Ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akkad *ijārah* adalah: manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah.

b. Ketentuan Objek *Ijārah*

1. Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

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. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijārah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
9. Kelenturan *(flexibility*) dalam menentuka sewa atau upah dapat diwujudka dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

c. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah*

a) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:

1. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
2. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
3. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

b) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:

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. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak)
2. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
3. Jika barang yang disewakan rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

d. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrsi Syari'ah seelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.[34]

[34] Fatwa Dewan syari'ah Nasional MUI, *fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000*, 3.

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