BAB II

IJĀRAH (SEWA MENYEWA) DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Akad *Ijārah*

Ijārah secara etimologis, berasal dari kata: [1] اجر – ياجر – اجرا – وإجارة

Al- *ijārah* berasal dari kata al-*ajru* yang berarti al-*'iwaḍu* (ganti). Oleh sebab itu, al-*ṣawāb* (pahala) dinamai al-*ajru* (upah).[2] *Ijarāh* juga berarti upah, sewa, atau imbalan.[3] Secara istilah pengertian *ijārah* adalah suatu kontrak pertukaran antara suatu manfaat dengan ganjaran atau bayaran tertentu.[4] Lafadz *ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan, atau upah melakukan sesuatu aktifitas. *Ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan memberikan imbalan dengan jumlah tertentu dalam waktu tertentu. Hal ini, sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual dari benda itu sendiri.[5]

Dalam fiqh muamalah, *ijārah* mempunyai dua pengertian yaitu:

1. Perjanjian sewa menyewa barang
2. Perjanjian sewa menyewa jasa atau tenaga (perburuan).[6]

---

[1] Ahmad Warson Munawwir, *Kamus al-Munnawwir Arab-Indonesia Terlengkap*, Edisi Kedua (Surabaya: Pustaka Progressif, 1994), 9.
[2] Sayyid Sabiq, *Fiqih al-Sunnah*, Jilid 3 (Kairo: Dar al-Fath li al-I'lam ak-Arabiy, 1410 H./1990 M.), 283.
[3] Abd. Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), 660.
[4] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2013), 247.
[5] Helmi Karim, *Fiqh Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 29.
[6] Rahmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2004), 102.

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

Secara umum *ijārah* mempunyai definisi bahwa akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa (*ma'jur*) dan penyewa (*musta'jir*) untuk mendapatkan imbalan atas objek yang telah disewakan.[7] Perjanjian antara penyewa dan orang yang menyewakan untuk menjual manfaat atas suatu objek berupa jasa maupun barang dengan menentukan biaya sewa yang disepakati oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewa dengan jumlah dan batas tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak.

Definisi *ijārah* menurut pendapat beberapa ulama fiqih berbeda dari segi lafadz tetapi sama dari segi makna:

1. Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعَ بِعِوَضٍ

Akad atas suatu manfaat dengan suatu imbalan.

Menurut Hanafiyah bahwa maksud dari akad perjanjian adalah *ijāb* dan *qābul*. Misalnya, seseorang menyewa mobil selama dua hari, maka setelah dua hari masanya telah habis, pemilik mobil berhak meminta 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

[7] Ivan Rahmawan A., *Kamus Istilah Akuntasi Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 87.

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

uang ganti rugi atau denda apabila si penyewa mangkir dalam membayar sewa tersebut.

2. Ulama Syafi'iyah

الإِبَاحَةِ بِعَوْضٍ مَعْلُوْمٍ عَقْدُ عَلَى مَنْفَعَةِ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُوْمَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَذْلِ وَ

Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

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 imblan sebagai ganti, transaksi ini dibolehkan menurut Syafi'iyah. Misalnya, seseorang menyewa gedung pernikahan selama 12 jam denga 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.

3. Ulama Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيْكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُوْمَةً بِعَوْضٍ

Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.[8]

Malikiyah menjelaskan *ijārah* dan *al-kira* mempunyai kata yang semakna, hanya saja kata *ijārah* mengatur dalam pemberian nama dari

[8] Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), 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

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.[9] Maksudnya, *ijārah* adalah akad-akad yang penggunaan manfaatnya bersifat manusiawi yang merupakan kebutuhan primer dalam kehidupan sehari-hari.

Menurut Hanabilah bahwa dibolehkan atas menjual kemanfaatan suatu barang maupun jasa dengan waktu tertentu dengan imbalan yang disepakati kedua belah pihak.

Menurut Wahbah Azuhaili *ijārah* 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.[10]

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat dipahami bahwa ijārah adalah menjual kemanfaatan atas barang atau jasa bukan bendanya. Dapat diterjemahkan, berarti sewa menyewa dan upah mengupah yaitu:

1. Sewa menyewa adalah menjual manfaat suatu benda
2. Upah mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan

Adapun menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional bahwa *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan

---

[9] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 114-115.
[10] 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

pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Di dalam teknis perbankan *ijārah* adalah akad atau perjanjian antara bank dengan nasabah untuk menyewa suatu barang atau cek milik bank, dimana bank mendapatkan imbalan atas barang yang disewakannya, dan diakhir periode nasabah membeli barang atau objek yang disewakan. Pengalihan pemilikan akad yang diakadkan di awal, hanya semata-mata untuk memudahkan bank dalam pemeliharaan aset itu sendiri baik sebelum dan sesudah berakhirnya sewa.

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 pelaksanaanya, bank atau lembaga keuangan 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*

[11] Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cet. I (Jakarta: PT Pustaka Utaman 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

sepanjang 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 hand*) karena sudah hak dari kepemilikan bank itu sendiri.

Menurut jumhur ulama fiqih *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.[12] *Ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Sedangkan dalam kamus hukum, *ijārah* adalah perjanjian dalam upah-mengupah dan sewa menyewa.[13]

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya adalah pernjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu saat sewa menyewa berlangsung (akad sedang berlangsung), maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa. Lalu pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*) kepada pihak yang menyewakan.[14] Apabila akad sewa dilaksanakan, penyewa sudah memiliki hak atas manfaat dan pihak yang menyewakan berhak mengambil kompensasi sebab sewa adalah suatu akad timbal balik.[15]

Dari definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan *ijārah* adalah suatu akad sewa menyewa barang yang pada hakikatnya mengambil suatu manfaat atas

---

[12] Ibid., 122.
[13] Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), 176.
[14] H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52.
[15] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nur Hasanuddin (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004), 203.

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

barang yang telah kita sewa dengan ganti upah (pembayaran). Dengan demikian, sewa menyewa mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya pihak penyewa dan yang menyewakan.
2. Adanya akad antara kedua belah pihak.
3. Adanya objek sewa yang dapat dipergunakan manfaatnya.
4. Adanya imbalan/harga yang jelas terhadap pemanfaatan objek sewa tersebut.
5. Manfaat objek sewa diketahui dengan jelas.
6. Dilaksanakan dalam periode tertentu.

B. Dasar Hukum *Ijārah*

Sewa menyewa disyariatkan dalam Islam berdasarkan dalil-dalil berdasarkan dari Al-Qur'an dan Hadis serta ijma' (kesepakatan para ulama).

1. Al-Qur'an

Al-Qur'an membolehkannya praktik sewa menyewa. Hal tersebut diatur dengan jelas dalam Al-Qur'an

Al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوٓاْ أَوْلَـٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآ ءَاتَيْتُم بِٱلْمَعْرُوفِ

Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayawan menurut kamu yang patut.

Al-Qashash ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَـٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), akrena sesungguhnya

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

orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

Ath-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya.[16]

2. Hadis

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا قَالَ قَأَلَ رَسُوْلُ اللهُ صَلَّ اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : اُعْطُوا الأَجِيْرَ اَجْرَهُ قَبْلَ اَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah saw telah bersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering. (riwayat Ibnu Majah).[17]

Hadis diatas menjelaskan bahwa, dalam persoalan sewa-menyewa terutama yang memakai jasa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan, upah atau pembayaran harus segera diberikan sebelum keringatnya kering, maksudnya, dalam hal pembayaran upah harus disegerakan dan langsung, tidak boleh ditunda-tunda pembayarannya.

رَوَاهُ مِنْ اِبَنِ عَبَّسَ رَضِي اللهُ عَنْهُ اِجْتَحَمَ رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِى حَجَمَهُ أَجْرَهُ وَلَوْكَانَا حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ (رواه صحيح البخارى)

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas ra, beliau berkata: Rasulullah pernah berbekam dan beliau memberikan upah kepada orang yang membekamnya itu. Seandainya berbekam itu haram niscaya beliau tidak akan memberinya upah. (riwayat Bukhari)[18]

---

[16] Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemah* (Bandung: PT Penerbit J-ART, 2005), 559.
[17] Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah Untuk Mahasiswa dan Umum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167.
[18] Ibnu Hajar Al-Asqolani, *Bulughul Maram terj. Irfan Maulana Hakim*, Cet. 1 (Surabaya: Sinar Wijaya, 2010), 373.

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. Ijma' (kesepakatan para ulama)

Umat Islam pada masa sahabat telah beijma' bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.[19] Tujuan dibolehkannya *ijārah* adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, di pihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang, sehingga dengan *ijārah* keduanya saling mendapat keuntungan dan mendatangkan manfaat.[20]

Mengenai disyariatkan *ijārah*, para ulama keilmuan dan cendekiawan bersepakat tentang keabsahan *ijārah*, sekalipun ada hanya sebagian kecil diantara mereka yang berbeda pendapat tetapi itu tidak dianggap.[21] Dari ayat-ayat al-Qur'an dan beberapa hadis Rasulullah tersebut jelaslah bahwa akad *ijārah* atau sewa menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

Di samping al-Qur'an dan sunah, dasar hukum *ijārah* adalah ijma'. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Dalam kenyataan kehidupa sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki tempat tinggal, di sisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijārah*

---

[19] Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 124.
[20] Abrur Rahman Ghazaly, et al, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 278.
[21] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13, terj. 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

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 Akad *Ijārah*

Jenis ijārah secara umum dibagi menjadi dua, yaitu:

1. *Al-Ijārah 'Alā al-Manāfi'*. *Ijārah* atas manfaat, disebut juga sewa menyewa, dalam *ijārah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
2. *Ijārah al-Dzimmah*. *Ijārah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam *ijārah* bagian kedua ini objek akadnya amal atau pekerjaan seseorang.

Secara global jenis-jenis *ijārah* dapat dibagi menjadi beberapa bentuk:[22]

1. *Ijārah Mutlaqah*, adalah proses sewa menyewa yang memberikan kesempatan bagi penyewa untuk pemanfaatan dari barang sewa untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama.
2. *Bāi' at-Takjiri*, adalah suatu kontrak sewa yang diakhiri dengan penjualan. Dalam kontrak ini pembayaran sewa telah diperhitungkan sehingga pembelian terhadap barang secara angsuran. Jenis *ijārah* ini dapat

[22] 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

dikombinasikan dengan *bāi' al-murabahāh* 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 untuk jangka waktu tertentu dan pada akhir pembiayaan nasabah memiliki aset tersebut.

D. Rukun Akad *Ijārah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijārah* itu hanya satu, yaitu *ījāb* (ungkapkan menyewakan) dan *qabūl* (persetujuan terhadap sewa menyewa). Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan dan manfaat, termasuk syarat-syarat *ijārah*, bukan rukun-rukunnya. Jumhur ulama menyebutkan rukun-rukun *ijārah* ada empat yaitu:

1. Pihak yang berakad
2. Shighat akad
3. Upah (*ujrāh*)
4. Manfaat

E. Syarat Akad *Ijārah*

Syarat-syarat *ijārah* yang harus dipenuhi untuk melakukan akad *ijārah* telah disepakati oleh ulama, yaitu: [23]

1. Syarat orang yang berakad

[23] Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*…, 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

Orang yang berakad yaitu *mu'jir* (pihak yang menyewakan atau memberi upah) dan *musta'jir* (pihak penyewa atau pemberi upah). Ulama berbeda-beda dalam menentukan syarat orang dalam melakukan akad:

a. Menurut ulama Hanafiyah, orang yang melakukan akad disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika barang bukan miliknya sendiri akad *ijārah* anak mumayyiz, dipandang sah apabila telah diizinkan walinya.
b. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat *ijārah*, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian anak mumayyiz adalah sah tetapibergantung atas ridha dari walinya.
c. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mekallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad

2. Syarat *shighat* (*Ījāb* dan *qabūl*)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "*Al-'Aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *Ījāb* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabūl* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak aturan hukum Islam yang berpengaruh pada objek perikatan.[24]

Ījāb dan *qabūl* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau jasa. *Ījāb* adalah permulaan penjelasan yang

[24] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 101.

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

keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauanya dalam mengadakan akad. Sedangkan *qabūl* adalah kata yang keluar dari pihak lain sesudah adanya *ījāb* untuk menerangkan suatu persetujuan.[25]

Syarat-syarat *shighat* antara lain:

a. Harus jelas atau terang pengertiannya, dalam artian bahwa lafaz yang dipakai dalam *ījāb* dan *qabūl* harus jelas maksud dan tujuannya menurut kebiasaan yang berlaku.
b. Harus ada kesesuaian antara *ījāb* dan *qabūl* dalam semua segi perjanjian, untuk menghindari terjadinya kesalah-pahaman diantara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian di kemudian hari.
c. Harus memperlihatkan kesungguhan dan keridhaan (tidak ada paksaan) dari pihak lain untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang penuh. Kesepakatan merupakan adanya rasa ikhlas atau saling memberi dan menerima diantara pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Kesepakatan tidak dapat terwujud apabila dilakukan atas dasar paksaan, penipuan, atau kekhilafan.[26]

Sewa menyewa terjadi dan sah apabila ada suatu akad, baik dalam bentuk perkataan, tulisan, maupun dalam bentuk pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak untuk melakukan sewa menyewa.

---

[25] Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, 1999), 27.
[26] Sandrina, Wijaya, *Surat Perjanjian Bisnis Langsung Deal* (Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2009), 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

3. Syarat objek *ijārah*

Barang yang disewakan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. Barang yang disewakan dapat diambil manfaatnya dan sesuai dengan kegunaannya.
b. Barang yang disewakan dapat diserah-terimakan.
c. Barang yang disewakan adalah perkara yang mubah menurut aturan hukum Islam dan bukan yang dilarang.
d. Barang yang disewakan bukan yang dilarang.

Ketentuan objek *ijārah* menurut Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VII/2004 adalah sebagai berikut:[27]

a. Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat diperbolehkan.
d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk mengilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya dan biayanya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

[27] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*…, 253.

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

g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijārah*.
h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.

Syarat objek akad adalah jelas manfaatnya, ada pembatasan waktu atau menjelaskan jenis pekerjaan, jika *ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Semua harta benda boleh diakadkan *ijārah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut yaitu:

a. Manfaat dari objek akad sewa menyewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya, dengan memeriksa, atau pemilik memberikan infromasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
b. Objek *ijārah* dapat diserah terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijārah* atas benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
c. Objek *ijārah* dan manfaatnya harus tidak bertentangan dengan hukum syara', seperti menyewakan VCD porno dan menyewakan rumah untuk kegiatan maksiat.

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. Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai dan sebagainya.

e. Harta benda yang menjadi objek *ijārah* haruslah harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya, seperti rumah, mobil. Sedangkan harta benda yang dapat rusak atau berkurang sifatnya dilarang untuk disewakan, seperti makanan, buku tulis tidak sah *ijārah* diatasnya.[28]

Keharusan adanya kejelasan pada barang agar menghilangkan pertetangan diantara kedua belah pihak. Di antara cara untuk mengetahui barang adalah dengan: [29]

1. Penjelasan manfaat

   Penjelasan dilakukan agar benda atau jasa sewa benar-benar jelas, yakni menfaat harus digunakan untuk keperluan yang dibolehkan dalam Islam.[30] Manfaat benda boleh diketahui dengan melihat benda itu sendiri atau mengetahui sifat-sifatnya.

2. Penjelasan waktu

   Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada. Menurut Sudarsono, lamanya waktu perjanjiaan kerja harus dijelaskan, apabila tidak dijelaskan maka perjanjian dianggap tidak sah. Ulama Syafi'iyah mengharuskan adanya kejelasan jatuh tempo

[28] Ghufran A. Mas'adi, *Fikih Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Grafindo Persada, 2002), 183.
[29] Ibid., 126.
[30] Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 145.

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

terhadap benda yang disewakan, apabila jatuh tempo tidak ditentukan di awal akad maka *ijārah* tersebut menjadi batal.

3. Penjelasan harga sewa

   Harga sewa sangat penting untuk membedakan harga sewa sesuai dengan waktunya, misalnya per bulan, per tahun, atau per hari.

4. Penjelasan jenis pekerjaan

   Penjelasan jenis pekerjaan yaitu pihak yang menyewakan menjelaskan jasa yang dibutuhkan penyewa dan orang yang dapat memberikan jasanya. Barang yang disewakan atau jasa yang diburuhkan merupakan barang yang suci dan merupakan pekerjaan yang halal serta lazim sifatnya, seperti menyewakan kerbau untuk menggarap sawah. Pemanfaatan barang dibenarkan oleh syariat Islam. Penjelasan jenis pekerjaan sangat penting dan diharuskan ketika menyewa seseorang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan dan pertetangan di kemudian hari.

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, risiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh pihak pemilik barang (yang menyewakan), sebab pihak penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang/benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan. Jadi apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa, maka tanggung jawab pemiliklah

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

sepenuhnya, pihak penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang yang disewanya akibat tidak ada pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).[31]

4. Syarat manfaat

Manfaat adalah faedah yang dikehendaki dari suatu benda. Manfaat termasuklah tenaga dan ilmu pengetahuan, tempat kediaman yang ada pada sebuah rumah, ruang untuk menjalankan aktivitas perniagaan, alat pengangkutan yang ada pada sebuah bangunan, alat pengangkutan yang ada pada kereta api, alat perhubungan yang ada pada telepon, alat penyampai informasi yang ada pada computer, pembuatan dan pemrosesan yang ada pada mesin, dan lain-lain.[32]

Ulama Syafi'iyah dan Malikiyah berpendapat bahwa manfaat mempunyai fungsi yang sama dengan benda karena faktor-faktor sebagai berikut:

a. Nilai suatu benda terletak pada manfaat benda itu sendiri.
b. Masyarakat umum pada umumnya telah menerima manfaat dari suatu benda, sehingga dapat diperdagangkan secara luas.
c. Aturan hukum Islam menganggap menfaat sebagai benda karena manfaat dijadikan sebagai mahar.

[31] Ibid., 232.
[32] Mohd Sabri Abdul Ghafar dan Abdul Mukmin Ab Ghani. "Manfaat Al-Ijārah Menurut Perspektif Fiqh Empat Mazhab", *Jurnal Fiqh*: No. 3, (t.tp, 2006), 4.

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. Jaminan diberikan kepada manfaat sebagai suatu perlindungan sebagaimana perlindungan atas benda.

e. Manfaat tidak boleh karena sifatnya tidak berwujud, namun ia diperbolehkan karena benda itu sesungguhnya dapat mendatangkan manfaat.

Jumhur ulama berbeda pendapat dalam menentukan kategori manfaat. Syarat manfaat yang disepakati oleh jumhur ulama adalah:[33]

a. Sesuatu yang dibolehkan dalam Islam

Tiga kategori manfaat yang dibolehkan dalam Islam yaitu, pertama, manfaat untuk memenuhi keperluan seperti, pengeluaran bahan makanan, kediaman, air bersih dan kemudahan peribadatan. Kedua, manfaat untuk memenuhi keperluan sekunder seperti alat media, teknologi, perbankan dan keuangan, pengurusan perniagaan dan pemasaran. Ketiga, manfaat untuk memenuhi keselarasan tambahan yang dibenarkan dalam Islam seperti, salon kecantikan, aktivitas kesenian, dan lain-lain. Ulama telah sepakat bahwa *ijārah* untuk perkara-perkara maksiat adalah terlarang, diantaranya membunuh tanpa hak, zina, mengedarkan arak, hiburan yang melalaikan, menyebarkan sihir, dan lain-lain.[34]

b. Sesuatu yang bernilai dan berharga

[33] Ibid., 4.
[34] Ibid., 8.

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 hukum Islam dan *ūrf* suatu manfaat yang boeh dijadikan *ijārah* apabila sudah menjadi amalan biasa yang tidak bertentangan dengan aturan hukum Islam. Manfaat *ijārah* harus benda yang kekal dan tidak mudah habis.

c. Diketahui jenis, sifat, dan jatuh tempo suatu manfaat

Pihak pemberi *ijārah* harus menjelaskan tentang jatuh tempo *ijārah*, sifat dan ciri-ciri manfaat yang akan diberikan kepada penerima *ijārah* supaya tidak ada perselisihan dikemudian hari. Bagi pihak penerima *ijārah* harus mengetahui tentang jenis, ciri-ciri, dan sifat yang ada pada manfaat itu supaya dalam membuat pilihan sesuai dengan kehendak dan keperluannya. Dengan itu dapat terwujudlah kerelaan antara pihak pemberi *ijārah* dan pihak penerima *ijārah* yang menjadi asas kontrak pertukaran dan terhindarlah perselisihan antara kedua belah pihak. Sebelum kontrak *ijārah* ditentukan hendaklah mengetahui kekuarang yang dapat merusak kontrak tersebut.

d. Untuk kepentingan penerima *ijārah*

e. Dimiliki oleh pemberi ijārah maksudnya keadaan mutlak dapat diberikan oleh orang yang menyewakan.

Ulama Hanafiyah menyebutkan dua macam manfaat, manfaat atas benda dan manfaat kerja. Ulama Malikiyah menyebutkan manfaat kepada manfaat benda yang berwujud dan manfaat benda yang tidak berwujud yang ditentukan sifatnya. Ulama Syafi'iyah membagi

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

manfaat kepada manfaat benda dan manfaat kerja yang wujud, manfaat benda atau kerja yang tidak berwujud (yang ditentukan sifatnya).[35]

5. Syarat upah (*ujrah*)

Ujrah (harga sewa) yaitu nilai harta yang dikeluarkan sebagai pengganti manfaat dari barang. Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap menfaat yang disewa. Maka uang sewanya harus lengkap. Karena *ijārah* adalah akad timbal balik, oleh karena itu *ijārah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.

Ulama Hanafiyah menyebutkan apabila *ijārah* adalah suatu pekerjaan maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan tersebut. Jika akad sudah berlangsung dan tidak ada ketentuan pembayaran upah, maka pemberi upah wajib menyerahkan pembayarannya secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang telah diterimanya.

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu:

a. Berupa harta tetap dan dapat diketahui.
b. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijārah*.
c. Upah harus jelas dan sesuatu yang bernilai ekonomis.[36]

Hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah sebagai berikut:[37]

a. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan maka pembayaran harus diberikan oleh pemberi upah.

[35] Ibid., 5.
[36] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raya Media Pratama, 2000), 232.
[37] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 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

b. Apabila menyewa barang, uang sewa dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang disewakan mengalir selama penyewaan berlangsung.

F. Prinsip Akad *Ijārah*

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya adalah perjanjian sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, yaitu pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan barang yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan apabila batas waktu/ jatuh tempo benda yang disewa telah habis masa sewanya.

Transaksi *ijārah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijārah* sama saja dengan prinsip jual beli tapi perbedaanya terletak pada objek transaksinya. Apabila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijārah* objek transaksinya adalah manfaat barang maupun jasa.[38]

G. Sifat *Ijārah*

Para ulama fiqih berbeda pendapat tentan sifat *ijārah*, ulama Hanafiyah menyebutkan bahwa *ijārah* bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang melakukan akad, seperti salah satu pihak meninggal dunia atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Jumhur ulama menyatakan bahwa *ijārah* bersifat

[38] Chairum Pasaribu, *Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52.

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

mengikat, kecuali ada cacat atau barang yang menajdi objek sewa tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat tersebut, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka *ijārah* menjadi batal menurut pendapat ulama Hanafiyah karena suatu manfaat tidak boleh diwariskan. Menurut jumhur ulama apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka *ijārah* tidak berakhir sebab menfaat boleh diwariskan karena termasuk harta.

H. Pembagian dan Hukum *Ijārah*

Ketetapan hukum *ijārah* menurut ulama Hanafiyah adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Sedangkan menurut ulama Malikiyah, hukum *ijārah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Menurut ulama Hanabilah dan Syafi'iyah hukum *ijārah* tetap pada keadaannya dan hukum tersebut menjadikan masa sewa seperti benda yang tampak.[39]

Ijārah terbagi menjadi dua yaitu *ijārah* terhadap benda atau sewa menyewa dan *ijārah* atas pekerjaan atau upah mengupah. Perbedaan antara jasa dan sewa adalah pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diakadkan. Sedangkan pada barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjual belikan.

1. Hukum sewa menyewa

   Dibolehkan *ijārah* atas barang mubah seperti, rumah, kamar, dan lain-lain. Tetapi ijārah dilarang terhadap benda-benda yang diharamkan.

[39] Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* .., 129.

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. Hukum upah-mengupah

Upah mengupah atau *ijārah 'ala al-a'mal*, yakni jual beli jasa. Biasanya berlaku dalam beberapa hal, seperti menjahitkan pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. *Ijārah 'ala al-a'mal* terbagi menjadi dua bagian yaitu:

a. *Ijārah* khusus

Ijārah khusus adalah *ijārah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberikan upah.

b. *Ijārah musytarik*

Ijārah musytarik adalah *ijārah* yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama hukumnya diperbolehkan bekerja sama dengan orang lain, misalnya para pekerja pabrik.[40]

I. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijārah*

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa adalah disebabkan sebagai berikut:[41]

1. Rusaknya benda yang disewakan, seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati, menyewakan rumah lalu rumah terseebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti.

[40] Ibid., 131.
[41] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*.., 122.

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. Hilangnya tujuan yang diinginkan dari *ijārah* tersebut. Misalnya, seseorang menyewa dokter untuk mengobatinya, namun ia sembuh sebelum sang dokter memulai tugasnya. Dengan demikian, penyewa tidak dapat mengambil apa yang diinginkan dari akad *ijārah* tersebut.
3. Terjadinya aib pada barang sewaan yang kejadiannya ditangan penyewa atau terlihat aib lama padanya
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa. Masa *ijārah* pada tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mnecegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

   Ijārah yang telah berakhir masa sewanya, maka penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Apabila barang itu berbentuk barang yang dapay dipindahkan, maka penyewa wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Apabila barangnya tidak bergerak, penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) harta milik penyewa. Akad *ijārah* akan berakhir apabila tidak memenuhi beberapa kriteria diantaranya:

   1. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitnya hilang.

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. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewa itu rumah, maka rumah itu dikembalikan pada pemiliknya.
3. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijārah*, menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan 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.[42]

[42] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*…, 237.

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