

## BAB II

### KETENTUAN UMUM *MAŞLAĤAĤ MURSALAH* DAN SEWA-MENYEWA (*IĤARAH*)

#### A. Definisi *Maşlahah Mursalah*

Kata *maşlahah* (المصلحة) menurut bahasa berarti manfaat, baik dari segi lafal maupun makna, jamaknya (المصالح) berarti sesuatu yang baik dan kata *mursalah* berarti “lepas”.<sup>35</sup> Kata *al-Mursalah* merupakan *isim maf'ul* (objek) dari *fi'il madi* (kata dasar) yaitu (رسل) dengan penambahan huruf *alif* dipangkalnya sehingga menjadi (ارسل) atau dalam arti مطلقه (bebas). Kata terlepas dari bebas disini jika dihubungkan dengan kata *Maşlahah* adalah terlepas atau bebas dari keterangan yang menunjukkan boleh atau tidak bolehnya dilakukan. Gabungan dari dua kata tersebut yaitu:

أَلْحَافِظَةُ عَلَى مَقْصُودِ الشَّرْعِ بِدَفْعِ الْمَفَاسِدِ عَنِ الْخَلْقِ

“Memelihara maksud syara’ dengan jalan menolak segala yang merusakkan makhluk”.<sup>36</sup>

Menurut bahasa *maşlahah* yaitu suatu kebenaran yang dapat digunakan. Menurut Abu Zahrah dalam bukunya *ushul fiqh*, *maşlahah mursalah* artinya mutlak (umum). Menurut istilah ulama *ushul fiqh* adalah kemaslahatan yang

---

<sup>35</sup> Satria Efendi, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 148

<sup>36</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2011), 346

oleh *syari'at* tidak dibuatkan hukum untuk mewujudkannya, tidak ada dalil *syara'* yang menunjukkan dianggap atau tidaknya kemaslahatan itu.<sup>37</sup>

المَصْلَحَةُ الْمُرْسَلَةُ أَيْ الْمُطْلَقَةُ فِي اصطِلَاحِ الْأُصُولِيِّينَ الْمَصْلَحَةُ الَّتِي لَمْ يَشْرَعْ الشَّارِعُ حُكْمًا لِتَحْقِيقِهَا وَلَمْ يَدُلَّ دَلِيلٌ شَرْعِيٌّ عَلَى اعْتِبَارِهَا أَوْ إِبْغَائِهَا وَسُمِّيَتْ مُطْلَقَةً لِأَنَّهَا لَمْ تُقَيَّدْ بِدَلِيلٍ أَوْ دَلِيلٍ إِبْغَاءٍ

Artinya: “*al-Maṣlahatul Mursalah ialah yang mutlak. Menurut istilah ahli usūl, kemaslahatan yang tidak disyari’atkan oleh syar’i dalam wujud hukum, didalam rangka menciptakan kemaslahatan, disamping tidak terdapat dalil yang membenarkan atau menyalahkan. Karenanya, maṣlahah mursalah itu disebut mutlak, lantaran tidak terdapat dalil yang menyatakan benar dan salah*”.<sup>38</sup>

*Maṣlahah Mursalah* (kesejahteraan umum) yakni yang dimutlakkan, (*maṣlahah* bersifat umum). Menurut istilah ulama *uṣhul fiqh* yaitu, *maṣlahah* dimana *syari'at* tidak mensyariatkan hukum untuk mewujudkan *maṣlahah* itu, juga tidak terdapat dalil yang menunjukkan atas pengakuannya atau pembatalannya. *maṣlahah* itu mutlak karena tidak dibatasi dengan dalil pengakuan atau dalil pembatalannya.

---

<sup>37</sup> Abdul Wahhab Khallāf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam, Ilmu Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), 110

<sup>38</sup> Ibid., 142

Berdasarkan pada pengertian tersebut, pembentukan hukum itu tidak dimaksudkan, kecuali merealisasikan kemaslahatan umat manusia bagi mereka dan menolak kemaqaratan serta menghilangkan kesulitan dari padanya.<sup>39</sup>

## B. Syarat Syarat *Maṣlahah Mursalah*

Dalam menggunakan *maṣlahah mursalah* itu sebagai *hujjah*, para Ulama bersikap sangat hati-hati. Sehingga tidak menimbulkan pembentukan syari'at berdasarkan nafsu dan keinginan tertentu. Berdasarkan hal tersebut, maka para ulama' menyusun syarat-syarat *maṣlahah mursalah* yang dipakai sebagai dasar pembentukan Hukum.

Imam Maliki memberikan sedikitnya tiga syarat utama agar *maṣlahah mursalah* dapat dijadikan *hujjah*.

- a. Adanya persuaian antara *maṣlahah* yang dipandang sebagai sumber dalil yang berdiri sendiri dengan tujuan-tujuan syara' (*maqasid asy-syari'ah*).
- b. *Maṣlahah* itu harus masuk akal, mempunyai sifat-sifat yang sesuai dengan pemikiran rasional.
- c. Penggunaan dalil *maṣlahah* ini dalam rangka menghilangkan kesulitan yang terjadi (*raf'u harad lazim*). Artinya manusia akan mengalami kesulitan jika *maṣlahah* yang diambil tidak diterima oleh akal.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Abdul Wahhab Khallāf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam, Ilmu Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 123

<sup>40</sup> Dahlan Rahman, *Ushul fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2011), 307

Imam Gazali memberikan beberapa persyaratan agar istilah (*maṣlahah*) dapat dijadikan *hujjah* dalam istimbat hukum.

- a. *Maṣlahah* itu sejalan dengan jenis tindakan-tindakan syara'.
- b. *Maṣlahah* itu tidak meninggalkan atau bertentangan dengan *nash* syara'.
- c. *Maṣlahah* itu termasuk dalam kategori *maṣlahah* yang *ḍaruri*, baik menyangkut kemaslahatan pribadi maupun kemaslahatan universal artinya berlaku untuk semua orang tanpa terkecuali.<sup>41</sup>

Untuk terakhir ini al-Gazali juga mengatakan bahwa yang Hajjiah, apabila menyangkut kepentingan orang banyak bisa jadi *ḍaruriyah*.

Sedangkan Abdul Wahhab Khallaf menyebutkan bahwa syarat-syarat *maṣlahah mursalah* untuk bisa dijadikan sebagai *hujjah* ada tiga macam, yaitu:

- a. *Maṣlahah* Harus benar-benar membuahkan *maṣlahah* atau tidak didasarkan dengan mengada-ngada, Maksudnya ialah agar bisa diwujudkan pembentukan didasarkan atas peristiwa yang memberikan kemanfaatan bukan didasari atas peristiwa yang banyak menimbulkan Kemadharatan. Jika *maṣlahah* itu berdasarkan dugaan, atau hukum itu mendatangkan kemanfaatan tanpa pertimbangan apakah masalah itu bisa lahir dengan cara pembentukan tersebut. Misalnya, *maṣlahah* dalam hal pengambilan hak seorang suami dalam menceraikan istrinya.

---

<sup>41</sup> Abu Hamid al-Gazali, *Syifa' al-Galil fi Bayan al-Syabah wa al-Mukhil wa Masalik al-Ta'lil, tahqiq Ahmad al-Kabisi*, (Baqdad: Maṭba'ah al-Irsyad, 1971), 182

- b. *Maṣlahah* itu sifatnya umum, bukan bersifat perorangan. Maksudnya ialah bahwa dengan kaitannya dengan pembentukan hukum terhadap suatu kejadian atau masalah dapat melahirkan kemanfaatan bagi kebanyakan umat manusia, yang benar-benar dapat terwujud.
- c. Pembentukan hukum dengan mengambil kemaslahatan ini tidak berlawanan dengan tata hukum atau dasar ketetapan *nash* dan *ijma'*. Seperti hal tuntutan kemaslahatan untuk mempersamakan hak waris antara anak laki-laki dengan perempuan, merupakan kemaslahatan yang tidak dibenarkan, sebab bertentangan dengan *nash* yang telah ada.
- d. Pembentukan *maṣlahah* itu harus sesuai dengan prinsip-prinsip yang ditetapkan oleh hukum-hukum Islam, karena jika bertentangan maka *maṣlahah* tersebut tidak dapat dikatakan sebagai *maṣlahah*.
- e. *Maṣlahah* itu bukan *maṣlahah* yang tidak benar, dimana *nash* yang ada tidak menganggap salah dan tidak pula membenarkannya.<sup>42</sup>

### C. Macam Macam *Maṣlahah Mursalah*

Asy-Syatibi membagi *maṣlahah* menjadi tiga tingkatan, antara lain;<sup>43</sup>

- 1. *Ḍaruriyyah* (kepentingan primer) adalah yang terpenting, karena sangat fundamental, manfaat yang sangat mendasar dan utama diperlukan untuk

---

<sup>42</sup> Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, alih bahasa Masdar Helmi, cet ke-2, (Bandung: Gema Risalah Press, 1997), 145

<sup>43</sup> Asy-Syatibi, *al-Muwafaqat fi Ushul al-Syar'iyah*, Juz II (Bairut: Dar al-Ma'rifat, 1997), 4

kelangsungan hidup setiap insan, yang apabila ditinggalkan akan menjadi gangguan yang sangat membahayakan. Yakni,

- a. Melindungi Agama (*al-Dīn*). Untuk persoalan *al-Dīn* berhubungan dengan ibadah-ibadah yang dilakukan seseorang muslim dan muslimah, membela Islam dari ajaran-ajaran yang sesat, membela Islam dari serangan-serangan orang-orang yang beriman kepada Agama lain.
- b. Melindungi nyawa (*al-Nafs*). Didalam Agama Islam nyawa manusia adalah sesuatu yang sangat berharga yang harus dijaga dan dilindungi. Seseorang muslim dilarang membunuh orang lain atau dirinya sendiri.
- c. Melindungi akal (*al-'Aql*). Yang membedakan manusia dengan hewan adalah akal, oleh karena itu kita wajib menjaga dan melindunginya. Islam menyarankan kita untuk menuntut ilmu sampai keujung dunia manapun dan melarang kita untuk merusak akal sehat kita, seperti meminum alkohol.
- d. Melindungi keluarga atau garis keturunan (*al-Nasl*). Menjaga keturunan dengan menikah secara Agama dan Negara. Punya anak diluar nikah, misalnya akan berdampak pada warisan dan kekacauan dalam keluarga dengan tidak jelasnya status anak tersebut.
- e. Melindungi harta (*al-Māl*). Harta adalah hal yang sangat penting dan berharga, namun Islam melarang untuk mendapatkan harta dengan cara ilegal seperti mencuri, korupsi dan lain sebagainya.

Kelima hal yang penting di atas didapat dari *syari'ah* eksensi dari pada ekstensi manusia. Oleh karenanya itu semua golongan sosial sudah selayaknya melindungi, karena jika tidak, maka manusia didunia akan menjadi rusak, kacau, miskin dan menderita baik dunia maupun akhirat.

2. *Hajiyah* (kepentingan skunder) suatu pelengkap dari lima dasar kebutuhan hidup di atas yang bertujuan untuk memfasilitasi praktek dan penerapannya.<sup>44</sup> Contohnya didalam transaksi ekonomi *syari'ah* adalah di izinkannya transaksi jual beli (*al-Bai'*), sewa-menyewa (*ijārah*), bagi hasil (*mudharabah*), dan transaksi *syari'ah* lainnya.
3. *Tahsiniyyah* (kepentingan pelengkap) untuk memperindah kepentingan dari kebutuhan hidup (*daruriyyah*) dan pelengkapnya (*hajiyat*) yang bila diabaikan tidak mengganggu kehidupan kita, hanya mungkin kurang menyenangkan sedikit.

Adapun jika dilihat dari segi kandungan *maṣlahah*, para ulama *uṣul fiqh* membaginya kepada:

1. *Maṣlahah al-‘Ammah*, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Misalnya, para ulama membolehkan membunuh penyebar *bid'ah* yang dapat merusak aqidah umat, karena menyangkut kepentingan orang banyak.

---

<sup>44</sup> Ibid., 4-5

2. *Maṣlahah al-Khashshah*, Kemaslahatan pribadi dan ini sangat jarang sekali, seperti kemaslahatan yang berkaitan dengan pemutusan hubungan perkawinan seseorang yang dinyatakan hilang (*maqfud*).<sup>45</sup>

Dilihat dari segi berubah atau tidaknya *maṣlahah*, menurut Muhammad Musthafa al-Syalabi, guru besar *uṣhūl fiqh* di Universitas al-Azhar Mesir, ada dua bentuk, yaitu:

1. *Maṣlahah al-Tsabitah*, yaitu kemaslahatan yang bersifat tetap, tidak berubah sampai akhir zaman. Misalnya, berbagai kewajiban ibadah, seperti shalat, puasa, zakat, dan haji.
2. *Maṣlahah al-Mutaghayyirah*, yaitu kemaslahatan yang berubah-ubah sesuai dengan perubahan tempat, waktu, dan subjek hukum. Kemaslahatan seperti ini berkaitan dengan permasalahan *mu'āmalah* dan adat kebiasaan.<sup>46</sup>

#### D. Pengertian Sewa-menyewa (*Ijārah*)

Salah satu bentuk *mu'āmalah* yang dapat kita lihat dan itu merupakan kegiatan rutin yang dilakukan masyarakat yakni sewa menyewa, dimana masalah sewa-menyewa mempunyai peran penting dalam kehidupan kita sehari-hari sejak zaman dahulu hingga sekarang, kita tidak dapat membayangkan

---

<sup>45</sup> Syarifuddin Amir, *Uṣul Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2011), 351

<sup>46</sup> Dahlan Rahman, *Uṣul fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2011), 313

apabila sewa-menyewa itu tidak dibenarkan dan di atur oleh hukum Islam maka akan menimbulkan berbagai kesulitan-kesulitan.

Sewa-menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan *al-Ijārah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.<sup>47</sup> *al-Ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan *mu'āmalah* dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Sedangkan menurut istilah para ulama' mempunyai perbedaan pendapat dalam mendefinisikan *ijārah*.

Menurut Ulama' Hanafiyah, *ijārah* ialah:

عَقْدٌ يَفِيدُ تَمْلِيكَ مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعُوضٍ\*

Artinya: “Akad untuk membolehkan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang discawa dengan imbalan”.<sup>48</sup>

Menurut Ulama' Malikiyah, *ijārah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقِدِ عَلَى مَنفَعَةِ الْأَدَمِيَّةِ بَعْضُ الْمَنْقُولَانَ

Artinya: “Nama bagi akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat di pindahkan”.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muāmalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2003), 277

<sup>48</sup> Abdurrahman Al-Jazairy, *al-Fiqh Ala Madzahib al-Arba'an*, Juz III, (Beirut: Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, 1996), 86

<sup>49</sup> Ibid., 88

Menurut Ulama Syafi'iyah, *ijārah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٍ لِلبَدَلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعُوضٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu”.<sup>50</sup>

Pengertian sewa-menyewa menurut Sayyid Sabiq ialah sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>51</sup> Sedang M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan *ijārah* ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>52</sup>

Dalam Kitab Fathul Qarib menjelaskan bahwa: *Ijārah* adalah “suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas.”<sup>53</sup>

Menurut istilah Hukum Islam, orang yang menyewakan disebut dengan *mu'ajir*. Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*. Benda yang

---

<sup>50</sup> Ibid., 89

<sup>51</sup> Sabiq, *fiqh al-Sunnah, jilid III*, (kairo: Daar al-Fath, 1990), 15

<sup>52</sup> M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, cet. 1, 1997), 428

<sup>53</sup> Imron Abu Umar, *Terjemahan Fathul Qarib Jilid I*, (Kudus : menara Kudus, t.th.), 297

disewakan diistilahkan dengan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ujrah*.<sup>54</sup>

Dari beberapa pengertian *ijārah* (sewa) tersebut diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip diantara para Ulama dalam mengartikan *ijārah* (sewa), dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijārah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.

Dari segi imbalannya *ijārah* ini 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 dibolehkan menyewa sapi untuk diperah susunya karena susu bukan manfaat melainkan benda.<sup>55</sup>

Jumhur ulama *fiqh* juga tidak membolehkan menyewakan air sperma hewan ternak pejantan seperti, unta, sapi, kuda, dan kerbau, karena yang dimaksudkan dalam hal itu adalah mendapatkan keturunan hewan dan sperma itu sendiri merupakan materi. Demikian juga para ulama *fiqh* tidak membolehkan *al-Ijārah* terhadap nilai tukar uang seperti dinar dan dirham, karena menyewakan hal itu berarti menghabiskan materinya, sedangkan dalam *ijārah* yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda. Akan tetapi Ibnu Qayyim al-Jauziyah pakar *fiqh* Hambali menyatakan bahwa pendapat Jumhur diatas itu

---

<sup>54</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, Cet. II, 1996), 52

<sup>55</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah 2010), 217

tidak didukung oleh al-Qur'an as-Sunnah, *Ijma'*, dan *Qiyās*. Menurutnya yang menjadi prinsip dalam *syari'at* Islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap, hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pepohonan, susu dan bulu pada kambing, Oleh sebab itu Ibnu Qayyim menyamakan antara manfaat dengan materi dalam *waqaf*. Menurutnya manfaatpun boleh diwakafkan, seperti mewakafkan manfaat rumah untuk ditempati dalam masa tertentu dan mewakafkan hewan ternak untuk dimanfaatkan sususnya. Dengan demikian, menurutnya tidak ada alasan yang melarang untuk menyewakan (*al-Ijārah*) suatu materi yang hadir secara evolusi, sedangkan basisnya tetap utuh seperti susu kambing, bulu kambing dan manfaat rumah, karena kambing dan rumah itu menurutnya tetap utuh.<sup>56</sup>

Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri karena terbatasnya tenaga dan ketrampilan misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan dimana kita harus menyewa tenaga (buruh) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut. Dari sini dapat disimpulkan bahwa disamping *mu'āmalah* jual beli, maka *mu'āmalah* sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari. Karena itu sewa-menyewa dibolehkan berdasarkan keterangan *syara'* yang jelas dan merupakan manifestasi dari pada keluwesan dan keluasaan hukum Islam, dan setiap orang berhak untuk

---

<sup>56</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 230

melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam *syari'at* Islam.<sup>57</sup>

#### E. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Pada dasarnya para Fuqaha sepakat bahwa *ijārah* (sewa) merupakan akad yang dibolehkan oleh syara' kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar al-Asham, Ismail bin 'Aliyah, Hasan al-Bashri, al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Qisan. Mereka tidak membolehkan *ijārah*, karena *ijārah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual belikan, Akan tetapi pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada saat akad belum ada, tetapi pada *galibnya* (manfaat) akan terwujud hal inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.

Dasar Hukum sewa-menyewa terdapat dalam al-Qur'an:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة ٢٣٣)

---

<sup>57</sup> Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Jakarta: CV. Diponegoro, 1984), 320

Artinya: *“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”* (QS. al-Baqarah : 233)<sup>58</sup>

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya: *kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.”* (QS. ath-Thalaq: 6)<sup>59</sup>

Mengenai disyari’atkannya *ijārah*, semua umat bersepakat, tak seorangpun yang membantah kesepakatan (*ijma’*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.<sup>60</sup>

Dengan tiga dasar hukum yaitu al-Qur'an, Hadits, dan *Ijma'* maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan.

---

<sup>58</sup> Departemen Agama RI, *al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, Cet.I, 2000), 29

<sup>59</sup> Ibid., 446

<sup>60</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011)

Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati, disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat. 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.

Ulama Madzhab Hanafi berpendapat bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum atau gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijārah* bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan. Menurut Madzab Hanafi apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijārah* menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris, sedangkan menurut Jumhur Ulama akad itu tidak menjadi batal karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris, manfaat juga termasuk harta.<sup>61</sup>

#### **F. Rukun Dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ijārah*)**

Dengan memperhatikan sejumlah dalil maka Fuqaha merumuskan rukun sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijāb qabūl*, baik dalam bentuk

---

<sup>61</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muāmalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2003), 230

perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa. *Ijārah* atau sewa-menyewa dalam Islam dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Adapun menurut Jumhur ulama rukun *ijārah* adalah sebagai berikut:

1. Aqid (orang yang berakad).
2. Sighat akad.
3. Ujrah.
4. Manfaat.<sup>62</sup>

Adapun syarat sahnya sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus *baligh* dan berakal. Maka tidak sah akadnya apabila kedua belah pihak atau salah satu kedua belah pihak belum atau tidak berakal. Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayiz*. Syafi'iyah dan Hambaliyah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk.

---

<sup>62</sup> Rachmat Sya'fi, *Fiqh Muāmalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 125

2. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad itu.<sup>63</sup> Apabila salah satu pihak dipaksa atau terpaksa menyewakan barangnya, maka sewa-menyewa itu tidak sah.
3. Obyek sewa-menyewa harus jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari, barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaanya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh Fuqaha berlandaskan kepada *maslahat*, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari sesuatu yang samar. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sesuai dengan yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa dapat dibatalkan.<sup>64</sup>
4. Obyek sewa-menyewa dapat diserahkan dan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Juhur Ulama sepakat bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.<sup>65</sup> Maka tidak sah menyewakan binatang yang lari (terlepas), tanah gersang untuk pertanian, dan lain-lain. Yang pada pokoknya barang-barang itu tidak dapat

---

<sup>63</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muāmalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2003), 231

<sup>64</sup> Suhrawardi K.lubis, *Hukum Ekonomi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 146

<sup>65</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muāmalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2003), 233

dipergunakan sesuai dengan bunyi persetujuan (akad) untuk keperluan apa barang itu disewa. Meskipun tidak ada dalil *naqli* yang terperinci mengenai hal ini, namun perumusan Fuqaha ini logis berdasarkan kepada kenyataan dan maslahat bagi kedua belah pihak yang melakukan persetujuan.

5. Obyek sewa-menyewa haruslah dapat dipenuhi (dilaksanakan) baik secara ril maupun formil. Karena itu segolongan Fuqaha tidak membenarkan penyewaan barang-barang pengikut tanpa induknya, karena hal itu tidak dapat dipenuhi. Demikian pandangan Madzhab Abu Hanifah, adapun Jumhur Fuqaha, membenarkan penyewaan barang-barang pengikut justru menurut mereka, barang-barang pengikut itu bermanfaat dan dapat dipisahkan dari induknya, sebagaimana halnya dengan jual beli tetatapi jika manfaatnya hilang maka sewa-menyewa itu menjadi rusak atau batal.
6. Obyek sewa-menyewa itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'* bukan yang diharamkan dan bukan pula ibadah. Misalnya menyewa tukang pukul untuk menganiaya seseorang ataupun menyewa orang untuk mengerjakan shalat.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Jakarta: CV. Diponegoro, 1984), 322

### G. Macam-Macam Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Dilihat dari segi objeknya *ijārah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu *ijārah* yang bersifat manfaat dan *ijārah* yang bersifat pekerjaan.<sup>67</sup>

- 1) *Ijārah* yang bersifat manfaat misalnya sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasaan.
- 2) *Ijārah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkejakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. *Ijārah* semacam ini diperbolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu dan lain lain.

Para Ulama berpendapat persewaan itu ada dua macam seperti yang disebut diatas, sebagai analog (*qiyās*) dengan jual beli diantara syarat persewaan dalam tanggungan ialah tentang sifat-sifat barang itu. Sedang barang yang kongkret syarat persewaanya dapat dilihat dengan jelas sifat- sifatnya seperti halnya dengan barang-barang jual beli.

Tentang penyewaan binatang pejantan seperti unta, sapi, dan hewan yang lain, imam malik membolehkan seseorang menyewakan binatang pejantanya untuk kawin beberapa kali, tetapi Abu Hanifah dan Imam Syafi'i melarangnya. Fuqaha yang melarang beralasan karena adanya larangan

---

<sup>67</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muāmalah )*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2003), 236

menyewakan binatang pejantan, sedangkan Fuqaha yang membolehkan menyamakan penyewaan binatang itu dengan manfaat yang lain, Alasan ini dianggap lemah karena lebih menguatkan *qiyas* dari pada riwayat. Termasuk dalam hal ini adalah menyewakan anjing, baik Syafi'i maupun Maliki sama-sama melarang.<sup>68</sup>

#### H. Hal-Hal Yang Membatalkan Sewa-menyewa

Suatu akad *ijārah* berakhir apabila:

1. Obyek hilang atau musnah seperti rumah terbakar.
2. Habis tenggang waktu yang disepakati kedua hal ini disepakati Ulama.
3. Terjadi aib pada obyek sewaan Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai.<sup>69</sup>
4. Terjadinya cacat baru pada barang sewaan ditangan penyewa atau timbulnya cacat lama pada barang itu. Cacat yang dimaksud disini adalah

---

<sup>68</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid, Jilid III*, Penerjemah Abdurrahman, (Semarang: Asy-Syifa', 1990), 206

<sup>69</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, Cet. II, 1996), 57

suatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya penarikan manfaat daripadanya.<sup>70</sup>

Menurut Madzhab Hanafi akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan Jumhur Ulama akad tidak berakhir karena manfaat dapat diwariskan. Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal asal yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris, demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusya perjanjian yang diadakan sebelumnya.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Jakarta: CV. Diponegoro, 1984), 334

<sup>71</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Mu'amalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo persada, 2003), 238