

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA

A. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.¹ Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.² Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.³

Menurut Moh. Anwar *ijarah adalah* suatu perakadan (perikatan) pemberian kema'nfatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai *'iwadh* (penggantian/balas jasa) dengan uang atau barang yang ditentukan.⁴ Jadi *ijarah* membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah.

Abdur Rahman al-Jaziry dalam kitabnya *al-Fiqh ala madzahib al arba'ah* menyebutkan bahwa *Ijarah* menurut bahasa dengan dikasrohkan hamzahnya, didhomahkan hamzahnya, dan difathahkan hamzahnya. Adapun dikasrohkan hamzahnya adalah lebih tersohor dan dengan *dikasroh jim*

¹ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), h. 1057.

² *Ibid.*

³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 227

⁴ *Ibid.*,

didhomah jimnya, artinya adalah bahasan suatu pekerjaan atau amal perbuatan.⁵

Dalam pemahaman lain, pandangan Abu Syuja' menyebutkan bahwa lafadz *ijarah* dengan dibaca kasrah hamzahnya, menurut *qaul* (perkataan, pemahaman) yang masyhur secara bahasa bermakna upah.⁶ Hendi Suhendi, menyatakan bahwa *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang menurut bahasanya ialah *al-'iwadi* yang secara bahasa berarti ganti dan upah.⁷

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda.⁸ Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.⁹

Pengertian sewa menyewa dalam KUH Perdata adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan

⁵ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh 'Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, (Beirut : Dar al-Fikr, t.th), h. 94.

⁶ Abu Syuja' *Fathul al-Qarib al-Mijib*, (Semarang: Toha putra, t.th), h. 38.

⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1971), h. 5.

⁸ A. Mas'adi Ghufron, *Figih Muamalah Kontekstual*, (Semarang : Rajawali Pers, 2002), h. 181

⁹ H. Moh. Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1978), h. 428

pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹⁰

Berikut ini, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan beberapa pengertian tentang sewa menyewa menurut istilah, dari beberapa pandangan para ulama fiqh:

1. Syafi'i dan Imam Taqiyuddin, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَاهَاةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya : “Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”.¹¹

2. Malikiyah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَىٰ مَنَفَعَةِ الْإِدْمَىٰ وَبَعْضِ الْمَنْفُوعَاتِ

Artinya : “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.

3. Hambaliah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مُّبَاهَاةٍ مَّعْلُومَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئاً فَشَيْئاً مَدَّةَ مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya : “*Ijarah* yaitu akad transaksi atau suatu kemanfaatan yang diperoleh dan telah diketahui yang diambil sedikit demi sedikit pada tempo waktu tertentu serta dengan ganti rugi tertentu”.¹²

4. Syaikh Syihab ad-Din dan Syaikh Umairah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

¹⁰ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1995), Cet. ke-27, h. 381

¹¹ Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar*, (Semarang: Toha Putra, t.th.), h. 309.

¹² Abdur Rahman al-Jaziry, *Op.Cit.*, h. 94 – 98.

Artinya : “Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.

5. Syeikh al-Islam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab *Fath Al Wahab*, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

الإِجَارَةُ وَهِيَ لُعَّةٌ إِسْمٌ لِلْأَجْرَةِ وَشَرْعًا تَمْتِيلُ مَنَفَعَةٍ بِعَوَاضٍ بِشُرُوطٍ تَأْتِي

Artinya : “*Ijarah* (sewa-menyewa) secara bahasa adalah nama untuk pengupahan sedang sewa-menyewa secara syara’ adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambilan (imbalan) dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan”.¹³

6. Muhamad Syafi’ Antonio, sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹⁴
7. Taqyuddin an-Nabhani juga menyebutkan dalam bukunya, bahwa sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemilikan jasa dari seorang *ajiir* (orang yang dikontrak tenaganya) oleh *musta’jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta’jir* oleh seorang *ajiir*.¹⁵

Pemilik barang atau benda yang menyewakan manfaat biasa disebut *Mu’ajir* (orang yang menyewakan), sedangkan pihak lain yang memanfaatkan benda atau barang yang disewakan disebut *Musta’jir* (orang yang menyewa atau penyewa), dan sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut

¹³ Abi Yahya Zakaria, *Fath Al Wahab, Juz I*, (Semarang: Toha Putra, t.th.), h. 246.

¹⁴ Muhamad Syafi’ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet-I, h. 117.

¹⁵ Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996), h. 83.

ma'jur (sewaan), sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ujrah* (upah).¹⁶

Dari beberapa pendapat tentang sewa-menyewa tersebut dapat peneliti rumuskan bahwa *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dan dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa, dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disepakati, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (penggantian).

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sebenarnya dalam Islam sendiri, khususnya al-Qur'an hanya membahas secara umum tentang *ijarah*. Hal ini bukan berarti konsep *ijarah* tidak diatur dalam konsep Syariah, akan tetapi pembahasan tersebut dalam al-Qur'an hanya membahas perihal sewa menyewa. Karena itu segala peraturan yang ada dalam hukum Islam mempunyai landasan dasar hukum masing-masing. Yang menjadi dasar hukum *ijarah* adalah sebagai berikut :

1. Al-Qur'an

a. Firman Allah SWT Surat al Baqarah 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّوْا عَنْكُمْ مَا
 أَتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة : 233)

¹⁶ Sayyid Sabiq, *loc. cit*

Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu bila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al Baqarah 2 : 233)¹⁷

b. Firman Allah SWT surat al-Qishas ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ . قَالَ
إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَّائِي حِجْحٍ فَإِنْ
أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ
الصَّالِحِينَ (القصص : 26 – 27)

Artinya : “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al-Qishas 28:26-27)¹⁸

c. Firman Allah SWT surat At Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوُهُنَّ أَجُورَهُنَّ (الطلاق : 6)

Artinya : “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya ...” (QS. At Thalaq 65 : 6)¹⁹

Dalam surat At Thalaq ayat 6 menerangkan bahwa Allah SWT telah memerintahkan kepada bekas suami untuk mengeluarkan biaya-biaya

¹⁷ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2001) h. 56.

¹⁸ *Ibid*, h. 613.

¹⁹ *Ibid*, h. 946.

yang diperlukan bekas istrinya, untuk memungkinkan melakukan susunan yang baik bagi anak yang diperoleh dari bekas suaminya itu. Biaya-biaya yang diterima bekas istri itu dinamakan upah, karena hubungan perkawinan keduanya terputus, kapasitas mereka adalah orang lain.

Dari beberapa *nash* al-Qur'an tersebut dapat dipahami bahwa *ijarah* disyari'atkan dalam Islam. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terlibat dan saling membutuhkan. Sewa-menyewa merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

2. Hadits

Selain dasar hukum dari al Qur'an, dalam hadits Rosulullah juga menerangkan dasar hukum sewa-menyewa antara lain:

a. Hadits riwayat Bukhari dari Aisyah ra, ia berkata:

حدثنا إبراهيم بن موسى أخبرنا هشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضي الله عنها قالت: واستأجر النبي صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِيِّ هَادِيًا حَرِيْتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ

فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاِحِلَتَيْهِمَا صَبِيحَةً
لَيَالٍ ثَلَاثٍ (رواه البخارى)²⁰

Artinya : "Diriwayatkan dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma'marin dari Zuhri dari 'Urwah bin Zubair dari 'Aisyah, ra. berkata : "Rasulullah SAW. Dan Abu Bakar mengupah seorang laki-laki yang pintar sebagai petunjuk jalan. Laki-laki itu berasal dari bani ad-Dil, termasuk kafir Quraisy. Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsaur selama tiga malam Pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaraannya." (HR. Bukhari)

b. Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim

حدثنا اسحق أخبرنا عيسى بن يونس حدثنا الأوزاعي عن ربيعة بن أبي
عبدالرحمن حدثني حنظلة بن قيس الأنصاري قال سألت رافع بن خديج
عَنْ كَرَى الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ فِي
عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَأْذِيَّاتِ وَأَقْبَالِ الْجُدُوَالِ
وَإَشْيَاعِ مِنَ الرِّزْقِ فِيهِلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا. وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا وَلَمْ
يَكُنْ لِلنَّاسِ كَرَى إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ زُجِرَ عَنْهُ (رواه مسلم)²¹

Artinya : "Diriwayatkan dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza'I dari Rabi'ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi' bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadap-hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. "(HR. Muslim)

²⁰ Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz III, (Beirut: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, 1992), h. 68.

²¹ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz I, (Bandung : Dahlan, t.th.) , h. 675-676.

c. Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Daud

حدثنا عثمان بن أبي شيبة حدثنا يزيد بن هارون أخبرنا إبراهيم بن سعد عن محمد بن عكرمة بن عبدالرحمن بن الحارث بن هشام عن محمد بن عبدالرحمن بن أبي لبيبة عن سعيد بن المسيب عن سعيد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال: كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ فَتَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِئَهَا بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ
 (رواه ابو داود)²²

Artinya : “Diriwayatkan *dari* Usman bin Abi Saibah, diriwayatkan dari Yazid bin Harun, mengabarkan kepada kita Ibrahim bin Said dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al-Haris bin Hisyam dari Muhammad bin bin Abdurrahman bin Abi Laibah dari Said bin Al-Musayyab dari Said bin Abi Waqas ra. ia berkata : dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak.” (HR. Abu Daud)

Dalil di atas dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu tidak hanya terhadap manfaat suatu barang/benda, akan tetapi dapat dilakukan terhadap keahlian/profesi seseorang.

Ulama berbeda pendapat tentang upah tukang bekam, menurut pendapat Jumhur Ulama bahwa upah tukang bekam itu halal. Menurut Imam Ahmad bahwa bekam itu makruh bagi orang merdeka pekerjaan pembekam itu dan bagi tukang bekam itu membelanjakan upahnya untuk dirinya sendiri, tetapi boleh membelanjakannya untuk hamba sahaya dan hewan. Argumentasi mereka ialah hadits yang diriwayatkan oleh Malik, Ahmad dan para ulama penyusun kitab sunan dengan sanad yang terdiri

²² Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud, Juz II*, (Beirut : Daar Al-Kutub Al-'Ilmiah), 1996, h. 464.

dari orang-orang yang terpercaya dari *mahishah*: Bahwa dia pernah menanyakan Rasulullah SAW. tentang usaha pembekaman itu, lalu beliau melarangnya.²³

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka Jumhur Ulama pada prinsipnya telah sepakat tentang kebolehan sewa menyewa. Para ahli fiqih yang melarang sewa-menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar-menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya pada barang-barang nyata, sedang manfaat sewa-menyewa pada saat terjadinya akad tidak ada.

3. *Ijma'*

Mengenai disyari'atkan *ijarah*, semua ulama' bersepakat, tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.²⁴

Para ulama' berpendapat bahwasannya *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan *ijarah* (sewa-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Melihat uraian tersebut di atas, sangat mustahil apabila manusia dapat mencukupi kebutuhan hidupnya tanpa berinteraksi (*berijarah*)

²³ Abu Bakar Muhammad, *Terjemahan Subulussalam*, (Surabaya: Al Ikhlas, 1995), Cet – I, h. 286 – 287.

²⁴ Sayyid Sabiq, *Op.Cit.*, h.11.

dengan manusia lainnya, karena itu bisa dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta salah satu bentuk aktivitas manusia yang berlandaskan asas tolong-menolong yang telah dianjurkan oleh agama. Selain itu juga merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama' menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa

Suatu sewa-menyewa dapat dikatakan syah menurut hukum Islam apabila telah memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditentukan. Adapun rukun sewa-menyewa ada dua golongan yang berpendapat yaitu: yang pertama golongan Abu Hanifah sewa-menyewa / *ijarah* menjadi *syah* hanyalah dengan *ijab* dan *qobul*,²⁵ yang kedua golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* itu sendiri dari *Mu'ajir* (pihak yang memberi upah), serta *musta'jir* (orang yang membayar *ijarah*), dan *al ma'qud 'alaih* (barang yang disewakan).²⁶ Hal yang berbeda yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq bahwa *Ijarah* Menjadi syah dengan *ijab qabul* sewa yang berhubungan dengannya, serta lafal apa saja yang menunjukkan hal tersebut.²⁷

²⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, , (Jakarta: PT. Raja Graffindo Persada, 2003), Cet. – I, h. 231. hal senada pun dikemukakan oleh Sayyid Sabiq dalam kitab *Fiqh Sunnah* yang menerangkan bahwa *ijarah* menjadi syah dengan *ijab* dan *qabul* sewa, serta lafal atau ungkapan apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

²⁶ Sudarsono, SH., *Sepuluh Aspek Agama Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994), h. 149

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* ,Juz III, Bairut : Daar al-Kitab, 1996, h.285

Menurut K. Masturi, ulama setempat bahwa hukumnya syah, apabila keadaan barangnya telah menepati syarat-syarat *ma'qud alaih* yaitu dapat dimiliki, suci, bermanfaat dan dapat diserahterimakan. Dasar hukum yang di gunakan sebagaimana tersebut dalam kitab "Nihayatul Zain" karangan Imam Muhammad bin Umar bin an-Nawawi sebagai berikut :

*"Dan disyaratkan terhadap ma'qud alaih itu harus di miliki, suci, bisa di ketahui, sudah maklum baik keadaannya, ukurannya, sifatnya terhadap barang yang ada dalam tanggungan"*²⁸

Dari beberapa pendapat tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa rukun *ijarah* harus ada *ijab* (permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu seseorang yang berakad) dan *qobul* (yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab*, buat menerangkan persetujuannya), orang yang berakad, *ujrah* (sewa) *ma'qud alaih* (obyeknya) untuk lebih jelasnya akan penulis uraikan satu persatu.

1. Akad

Sewa-menyewa itu terjadi dan syah apabila ada *ijab* dan *qobul*, baik dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa.

Menurut M. Ali Hasan, *akad* berasal dari Bahasa Arab adalah (العقد) yang berarti "Pernyataan, Perjanjian dan Permufakatan". Pertalian *ijab* (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.²⁹

²⁸ Hasil wawancara dengan Bapak K. Masturi pada tanggal 16 agustus 2006 dirumahnya Desa Guyangan

²⁹ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, h. 101

Menurut Abdul Aziz Dahlan, *Akad* adalah (*a'qada-'aqd* = perikatan, perjanjian dan permufakatan (*al-ittifaq*), pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.³⁰

Menurut Rachmad Syafi'i, *Akad* adalah perikatan atau perjanjian. Dari segi etimologi, *Akad* adalah:

الرَّبْطُ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ سِوَاءِ أَكَانَ رِبْطًا حَسِّيًّا أَمْ مَعْنَوِيًّا مِنْ جَانِبٍ أَوْ مِنْ جَانِبَيْنِ.

Artinya: “Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi dari satu segi maupun dari dua segi”.³¹

Menurut Az Zarqo dalam pandangan syara' suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri.³² Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy akad menurut bahasa (*lughah*) adalah:

الربط: وهو جمع طرفي حبلين ويشد أحدهما بالأخر حتى يتصلا فيصبح كقطعة واحدة

Artinya: “Akad adalah *al-rabth* (ikatan), yaitu menyambungkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sampai bersambung, sehingga keduanya menjadi satu bagian”.³³

³⁰ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, (Jakarta: PT. Ictiar Baru Van Hoeve, 1996), h. 63

³¹ Rachmad Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Gema Insani, 2000), h. 43

³² Gemala Dewi dan Widyaningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Grop, 2005), h. 48

³³ Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001), h. 26

Sedangkan definisi akad menurut ulama fiqih, yakni menurut ulama Madzab Hanafi, terdapat dua pendapat. *Pertama*, didasarkan pada dalil qiyas (analogi). Akad ini tidak sah karena obyek yang dibeli belum ada, oleh sebab itu akad ini termasuk dalam *al bay al ma'dum* (jual beli terhadap sesuatu yang tidak ada) yang dilarang Rasulullah. *Kedua*, madzab Hanafi membolehkan *akad* ini didasarkan kepada dalil *istihsan* (berpaling dari kehendak *qiyas* karena ada indikasi yang kuat yang membuat pemalingan ini) dengan meninggalkan kaidah *qiyas*. Ulama Madzab Syafi'i juga berpendapat sebagian mereka berpegang dengan kaidah *qiyas*, sehingga mereka berpendapat bahwa akad ini tidak boleh karena bertentangan dengan akidah umum yang berlaku yaitu obyek yang ditransaksikan itu harus nyata.³⁴

Sewa-menyewa belum dikatakan *syah* sebelum *ijab qabul* dilakukan, sebab *ijab qabul* menunjukkan kerelaan, pada dasarnya *ijab qabul* dilakukan dengan lisan, tapi kalau tidak mungkin seperti bisu atau lainnya, maka boleh *ijab qobul* dengan surat menyurat yang mengandung arti *ijab qobul*.

Orang yang melakukan akad ada 5 cara :³⁵

a. Akad dengan tulisan

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak berjauhan tempat, atau orang yang melakukan akad itu bisu tidak dapat berbicara. Akad

³⁴ Abdul Aziz Dahlan, *Op.Cit*, h. 779

³⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), h.

ini tidak dapat dilakukan jika mereka berdua berada di satu majelis dan tidak ada halangan berbicara.

b. Akad dengan perantara

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak yang berakad dengan syarat bahwa si utusan di satu pihak menghadap pada pihak lainnya. Jika tercapai kesepakatan antara kedua pihak, akad sudah menjadi *syah*.

c. Akad dengan bahasa isyarat

Akad dengan bahasa isyarat *syah* bagi orang bisu, karena isyarat bagi orang bisu merupakan ungkapan dari apa yang ada di dalam jiwanya. Namun hal ini tidak ada sumbernya baik dari al Qur'an maupun sunnah.

d. Akad dengan lisan

Cara ini bisa digunakan dalam kehidupan sehari-hari yaitu dengan kata-kata, bahasa apapun, asal dapat dipahami pihak-pihak yang bersangkutan itu dapat digunakan.

e. Akad dengan perbuatan

Misalnya seorang penyewa menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian orang yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan. Yang penting jangan sampai terjadi semacam penipuan dan kedua belah pihak saling rela.

Ijab qobul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu pihak yang melakukan akad, hal ini tidak ditentukan pada salah satu pihak

melainkan siapa yang memulainya. Sedangkan *qobul* adalah yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* yang dimaksudkan untuk menerangkan adanya persetujuan.³⁶

Perkataan *ijab* dan *qobul* itu harus jelas pengertiannya menurut “urf” dan haruslah *ijab* itu masalah sewa menyewa, maka *qobulnya* juga masalah sewa menyewa. Demikian juga misalnya jika *ijab qobul* dalam sewa menyewa dengan harga Rp. 500,- maka *Qobulnya* juga harus Rp. 500,- tidak boleh yang lain.

2. *Aqid* (orang yang berakad)

Aqid adalah orang yang melakukan *aqad*, yaitu orang yang menyewa (*musta'jir*) dan orang yang menyewakan (*mu'ajir*). Syarat-syarat orang yang berakad adalah :

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (menurut madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh, maka *ijarahnya* tidak *syah*.

Berbeda dengan madzhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.³⁷

³⁶ Hasbi As-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, t.th), h. 21

³⁷ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, h.32

- b. Para pihak yang melakukan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa ada unsur paksaan, baik keterpaksaan itu datang dipihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.³⁸

Kewajiban-kewajiban dan ketentuan bagi orang yang melakukan akad adalah :³⁹

- 1) Kewajiban-kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu :
 - a) Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewanya.
 - b) Memelihara kebesaran barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya, kecuali sekedar menyapu halaman, ini kewajiban penyewa.
- 2) Kewajiban-kewajiban bagi penyewa, yaitu:
 - a) Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan
 - b) Membersihkan barang sewaan
 - c) Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya / putusnya sewaan.
- 3) Ketentuan bagi penyewa, yaitu :
 - a) Barang sewaan itu merupakan amanat pada penyewa, jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti

³⁸ Hamzah Ya'qub, *Op.Cit.*, h.321

³⁹ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), cet. -I, h. 424

kebakaran, ia wajib mengganti : kecuali kalau tidak karena kelalaiannya.

- b) Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin yang menyewanya, kecuali jika di waktu sebelum akad, ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, adanya penggantian pemakaian.
- c) Bagi orang yang menyediakan barang-barang, boleh menggantikan barang sewaan dengan yang seimbang dengan barang yang semula.
- d) Kalau terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan yang menyewakan pada banyaknya upah atau temponya atau ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat dipertanggung jawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.

3. *Ujrah* (sewa)

Disyaratkan, bahwa *ujrah* itu dimaklumi (diketahui) oleh kedua belah pihak, banyak, jenis dan sifatnya. Jumlah pembayaran uang sewa itu hendaklah dirundingkan terlebih dahulu.

4. *Ma'qud alaih*

Ma'qud alaih yaitu barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan syah dijadikan obyek sewa-menyewa adalah :

- a. Obyek *ijarah* itu dapat diserahkan

Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa.

- b. Obyek *ijarah* itu dapat digunakan sesuai kegunaan

Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

- c. Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan

Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

- d. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama

Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak syah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta

tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu, juga tidak syah perjanjian pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.⁴⁰

D. Sifat Akad Sewa Menyewa

Kaidah umum dalam ajaran Islam menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan dalam keadaan sehat dan bebas menentukan pilihan (tidak dipaksa) pasti mempunyai tujuan tertentu yang mendorongnya melakukan perbuatan. Oleh karena itu, maka tujuan akad memperoleh tempat penting untuk menentukan apakah suatu akad dipandang sah atau tidak, dipandang halal atau haram.

Ulama' fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijarah* (sewa menyewa), apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama' mazhab Hanafi berpendirian bahwa akad *Ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.⁴¹ Akan tetapi, jumbuh ulama' mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama' mazhab Hanafi, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad *Ijarah* batal, karena manfaat tidak bisa

⁴⁰ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Cet. – I, h. 183 - 184

⁴¹ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), Cet. VI, h.662.

diwariskan, itu merupakan harta (al- Mal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *Ijarah*.⁴²

Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang sangat penting yang terdapat di dalam akad sewa menyewa, yaitu:

1. Asas *Al-Ridha'iyah* (Konsensualisme)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya (*willsverklaaring*) dalam mengadakan transaksi. Dalam hukum Islam, suatu akad baru lahir setelah dilaksanakan ijab dan kabul. Ijab adalah pernyataan kehendak penawaran, sedangkan kabul adalah pernyataan kehendak penerimaan. Dalam hal ini diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

Mengenai kerelaan (*concent*) ini, harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut. Pada asas *al-ridha'iyah* ini, kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut. Misalnya, seseorang dipaksa menjual rumah kediamannya, padahal ia masih ingin memilikinya dan tidak ada hal yang mengharuskan ia menjual dengan kekuatan hukum. Jual beli yang terjadi dengan cara paksaan tersebut dipandang tidak sah.⁴³ Contoh lain, dalam kasus sewa menyewa dimana seseorang menyewa sesuatu barang dengan sistem

⁴² *Ibid*, h. 663.

⁴³ Ahmad Azhar Basyir, *Op.Cit*, h. 116.

pembayaran dibelakang, namun kemudian pihak yang menyewakan mensyaratkan adanya kelebihan diluar pembayaran sewa.⁴⁴

2. Asas *Al-Musawah* (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Asas ini berpangkal dari kesetaraan kedudukan para pihak yang bertransaksi. Apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan, maka UU dapat mengatur batasan hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui pengaturan klausula dalam akad. Dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak memiliki kelemahan (*Safih*) maka boleh diwakilkan oleh pengampunya atau orang yang ahli atau memiliki kemampuan dalam pemahaman permasalahan, seperti notaris atau akuntan.⁴⁵

3. Asas *Al-Adalah* (Keadilan)

Perkataan adil adalah termasuk kata yang paling banyak disebut dalam Al-Qur'an, Adil adalah salah satu sifat Tuhan dan Al-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.⁴⁶

⁴⁴ *Ibid*, h. 117

⁴⁵ *Ibid*,

⁴⁶ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2001), h. 250.

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengundang unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, sewa menyewa barang jauh di bawah harga pantas karena yang menyewakan amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menyewakan barang di atas harga yang semestinya karena penyewa amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Kesemua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan (*al-adalah*).

4. Asas *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian (akad) untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Di mana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian (akad) dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dalam menghentikan proses perjanjian tersebut.

5. Asas Manfaat

Asas ini memperingatkan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan

menghindari madharat dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diadakan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Dalam pengertian manfaat di sini jelas dikaitkan dengan ketentuan mengenai benda-benda yang nilainya dipandang dari pandangan hukum Islam. Islam mengharamkan akad yang berkenaan dengan hal-hal yang bersifat mudharat seperti jual beli benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang jelas-jelas dilarang (diharamkan) dalam hukum Islam tidaklah dipandang bermanfaat sama sekali. Mengenai penggunaan barang najis sebagai objek akad, tergantung penggunaannya, misalnya menjual kotoran binatang untuk pupuk dibolehkan. Dari asas ini juga dapat disimpulkan bahwa segala bentuk muamalah yang merusak kehidupan masyarakat tidak dibenarkan. Misalnya, berdagang narkoba dan ganja, perjudian, dan prostitusi.

6. Asas *al-Ta'awun* (Saling Menguntungkan)

Setiap akad yang dilakukan haruslah bersifat saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu akad juga harus memperhatikan kebersamaan dan rasa tanggung jawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggung jawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling membantu dan merasa mementingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam mewujudkan masyarakat yang beriman, takwa dan harmonis.

7. Asas *Al-Kitabah* (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad yaitu agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan *kitabah* (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Di samping itu, juga diperlukan adanya saksi-saksi (*syahadah*), seperti pada *rahn* (gadai), atau untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.⁴⁷

E. Macam-Macam Sewa Menyewa

Menurut sebagian ulama', *ijarah* dibagi menjadi 2 (dua) macam :

1. *Ijarah 'ain*, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Seperti menyewa sebagian tanah, atau sebuah rumah yang sudah jelas untuk ditempati dan lain-lain.
2. *Ijarah* atas pengakuan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan si pekerja, bahwa barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu dan menurut upah yang ditentukan.⁴⁸

Disamping itu Abdurrohman al Jaziri juga membagi *ijarah* menjadi dua bagian yaitu :

1. Bahwasanya akad itu berlaku karena kegunaan (memanfaatkan) benda yang juga diketahui dan tertentu. Sebagaimana seorang berkata pada orang lain, "saya menyewakan unta ini atau rumah ini".

⁴⁷ *Ibid*,

⁴⁸ Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah*, (Jakarta: Widjaya, t.th), h. 83

2. Atau berlaku atas kegunaan (memanfaatkan) benda dengan sifat-sifat tertentu, seperti “saya menyewakan padamu unta yang sifatnya demikian”. Bahwasanya akad itu berlaku atas suatu pekerjaan yang telah diketahui, seperti seseorang telah berkata kepada orang lain “saya memburuhkan kepadamu agar kamu membangun tempat ini”.⁴⁹

Dari pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat serta pembagian sewa-menyewa (*ijarah*) yang telah diuraikan di atas dapat diambil suatu pengertian bahwa *ijarah* ini adalah membahas segala sesuatu yang berhubungan dengan sewa-menyewa barang yang bergerak, sewa-menyewa barang yang tidak bergerak dan sewa-menyewa tenaga (perburuhan).⁵⁰

Tentang persewaan tanah para fuqoha banyak sekali terjadi perselisihan pendapat. Segolongan fuqoha’ tidak membenarkan sewa-menyewa tanah dalam bentuk apapun karena dalam perbuatan tersebut terdapat kesamaran dimana pihak pemilik tanah memperoleh keuntungan pasti, sementara itu pihak penyewa berada dalam keadaan untung-untungan boleh jadi berhasil dan boleh jadi gagal, karena tertimpa bencana.⁵¹ Pendapat ini dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdur Rahman.

Adapun jumhur fuqaha’ pada dasarnya membolehkan tetapi mereka memperselisihkan tentang jenis barang yang dipakai untuk menyewakan (alat/ganti sewa).

⁴⁹ Abdur Rahman Al-Jaziri, *Loc.Cit.* h.90

⁵⁰ Hamzah Ya’qub, *Op.Cit.*, h. 317

⁵¹ *Ibid.*, h. 322

Sekelompok fuqaha' mengatakan bahwa persewaan tanah itu hanya diperbolehkan dengan uang dirham dan dinar saja. Pendapat ini dikemukakan oleh Rubi'ah dan Said al Musayyad.

Sekelompok lain mengatakan, bahwa persewaan tanah boleh dilakukan dengan semua barang kecuali makanan, baik dengan makanan yang tumbuh dari tanah tersebut ataupun bukan. Mereka juga berpendapat bahwa persewaan tanah dengan makanan termasuk dalam penjualan makanan dengan makanan tertunda.⁵²

Fuqaha' yang membolehkan persewaan tanah dengan semua barang, makanan dan lainnya yang keluar dari tanah, mereka mengemukakan alasan bahwa penyewaan tanah pada dasarnya adalah penyewaan sesuatu manfaat yang tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula, karenanya hal itu diperbolehkan dengan mengqiyaskan semua manfaat.⁵³

F. Hal-Hal yang Membatalkan Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika salah satu pihak yang menyewakan / yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewakan / sebagai pihak penyewa.⁵⁴

⁵² Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Semarang : Asy-Syifa', 1990), h. 200

⁵³ *Ibid.*, h. 201

⁵⁴ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h.

Namun tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*Fasakh*) oleh salah satu pihak jika alasan /dasar yang kuat untuk itu, adapun hal yang menyebabkan batal/berakhirnya sewa-menyewa menurut Sayyid Sabiq adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:⁵⁵

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan, terjadinya cacat itu karena kesalahan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan kebakaran.
3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya suatu pekerjaan.
4. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
5. Menurut madzhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa uzur yang membatalkan *ijarah* itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Menurut Chairuman Pasaribu dalam bukunya hukum perjanjian dalam Islam bahwa hal yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa disebabkan karena:⁵⁶

⁵⁵ Sebab-sebab berakhirnya perjanjian sewa-menyewa juga sama dengan yang dikemukakan oleh M. Ali Hasan dalam bukunya *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, h. 238, Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 122, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, h. 149.

⁵⁶ Chairuman Pasaribu, *Op.Cit.*, h. 57 – 58.

1. Terjadi *aib* pada barang sewaan

Maksudnya bahwa barang yang menjadi obyek sewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu di akibatkan kelalaian penyewa sendiri. Misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan petunjuk penggunaan barang tersebut, dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

Segolongan fuqoha', Imam Malik, Syafi'i, Abu Sufyan, Abu Tsaur dan lainnya mengatakan bahwa sewa-menyewa tersebut tidak bisa batal, kecuali dengan hal-hal yang membatalkan aqad-aqad yang tetap, seperti akadnya cacat/hilangnya tempat mengambil manfaat itu.

Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa cacatnya barang yang tidak diketahui pada waktu akad berlangsung, akan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan

Apalagi kalau yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan / musnah sama sekali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal.

Menurut madzhab Hanafi bahwa boleh memfasakh *ijarah* karena ada udzur, sekalipun disalah satu pihak. Seperti orang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri/bangkrut, maka ia berhak memfasakh *ijarah*.

3. Sudah terpenuhinya manfaat yang diperjanjikan / sudah selesainya pekerjaan.

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa-menyewa batal dengan sendirinya.

Hal senada juga diungkapkan oleh Muhammad Anwar dalam bukunya *Fiqh Islam*, bahwa hak untuk mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis tempatnya atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya perjanjian.

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakannya kepada pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:⁵⁷

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan / pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan
- b. Apabila obyek sewa-menyewakan dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya, tidak ada harta

⁵⁷ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000), h. 150 – 151.

pihak penyewa didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.

- c. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
- d. Menurut madzhab Hambali, manakala *ijarah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahterimakan.

Pendapat madzhab Hambali di atas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa, maka dengan sendiri perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir. Dengan demikian, tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa. Dengan terlewatinya jangka waktu yang diperjanjikan, otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan).