

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA (*IJARAH*)

#### A. Pengertian sewa menyewa

Dalam memanfaatkan suatu barang dapat menggunakan barang milik sendiri atau dapat pula dengan sistem menyewa kepada orang lain.<sup>1</sup> Menurut arti bahasa kata sewa menyewa berasal dari kata “sewa” dan “menyewa”. Sewa berarti memakai dengan membayayr uang sewa, sedangkan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>2</sup> Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab “*al ‘Aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah akad adalah pertalian *ijab* dan *qabul* sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan.<sup>3</sup>

*Ijarah* secara etimologis berarti “upah” dan “memberi pekerjaan”. Allah berfirman, “Maka akan Kami berikan pahala yang besar kepadanya.” (QS. An-Nisa’ [4]: 74). Lalu kata ini menjadi populer sebagai istilah suatu akad. *Ijarah* menurut syara’ adalah akad yang berisi pemberian suatu manfaat berkompensasi dengan syarat-syarat tertentu. *Ijarah* bisa juga didefinisikan sebagai akad atas

---

<sup>1</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer (Hukum Perjanjian , Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial)*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2012), hal. 185.

<sup>2</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), hal. 833.

<sup>3</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal.101.

manfaat yang dikehendaki, diketahui, dapat diserahkan, dan bersifat mubah dengan kompensasi yang diketahui.<sup>4</sup> *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>5</sup>

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'Iwadh*/penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-ajru*/upah. Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya, antara lain:

1. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan member penggantian.
2. Menurut Ulama Syafi'iyah *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara member imbalan tertentu.
3. Menurut Amir Syarifuddin *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek

---

<sup>4</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar*, (Jakarta: Almahira, 2010), hal. 37.

<sup>5</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal. 117.

transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *Ijarah ad-Dzimah*.<sup>6</sup>

4. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* ialah akad atas manfaat yang diketahui dan sengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
5. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijarah* ialah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>7</sup>

Definisi-definisi tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ijarah* atau sewa-menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijarah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan.<sup>8</sup> Dilihat dalam definisi yang diberikan tadi, hal-hal penting dalam *ijarah* adalah:

- a. *Ijarah* adalah sebuah kontrak (akad).
- b. Hak pemanfaatan atas sesuatu dialihkan.
- c. Untuk aset tertentu.
- d. Untuk periode waktu tertentu.
- e. Dengan imbalan berupa uang sewa yang telah disetujui.

---

<sup>6</sup> Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 277.

<sup>7</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Grafindo Persada, 2010), hal. 94-95.

<sup>8</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 317.

Layaknya kontrak (akad) lain, pihak-pihak yang terlihat dalam *ijarah* harus cakap untuk melangsungkan kontrak (akad). Pihak yang menyewakan menyediakan aset untuk digunakan dengan imbalan uang sewa. Pihak penyewa dianggap “Amin”, berhak menggunakan aset dengan membayar uang sewa yang telah disetujui hanya untuk tujuan yang telah ditentukan dalam perjanjian.<sup>9</sup>

Imbalan itu harus sebanding dengan jasa yang diberikan Ulama Maliki terkenal *al-Dardiri* mengatakan bahwa kata *ijarah* dan *ajar* ini sinonim. Kata *ijarah* dirujuk kepada al-Qur’an dalam surat al-Qashah berkenaan dengan pelayanan sewa-menyewa Nabi Musa as oleh Syu’aib atas rekomendasi puterinya setelah Nabi Musa as membantu mereka mencari air:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ <sup>ط</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿١٦﴾  
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَجٍ <sup>ط</sup>  
 فَإِنْ أْتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ <sup>ط</sup> وَمَا أُرِيدُ أَنْ أُلْقِيَ عَلَيْكَ سِتْرًا سَتَجِدُنِي إِِنْ شَاءَ  
 اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿١٧﴾

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 dipercaya. Berkatalah dia (Syu’aib): “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari dua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan bagi kamu) dari kamu, maka aku

<sup>9</sup> Muhammad Atub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), hal. 428-429.

*tidak hendak memberati kamu. Dan kamu Insya Allah akan mendapatkanku termasuk orang-orang yang baik". QS Al-Qashah ayat 26-27.<sup>10</sup>*

*Ijarah* adalah akad dengan batas waktu yang di dalamnya harus terdapat pengukuran manfaat dan penentuannya dengan waktu. Penyewaan rumah untuk didiami atau tanah untuk ditanami, maka ia harus ditentukan dengan hari, bulan, dan tahun. Sebab waktu merupakan bagian dari manfaat.<sup>11</sup>

## **B. Macam-macam sewa menyewa**

Praktek sewa-menyewa terkadang sering diartikan bahwa yang bisa dijadikan objek sewa-menyewa adalah barang/benda, padahal selain itu juga ada objek sewa-menyewa yang dibolehkan dalam syara' untuk dijadikan objek sewa-menyewa. Berikut adalah macam-macam sewa-menyewa:

### *1. Ijarah 'ala al-manafi.*

*Ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. Dalam *ijarah* ini tidak dibolehkan menjadikan objeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'.

Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijarah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad

---

<sup>10</sup> Abdur Rahman I. Doi, *Muamalah (Syari'ah III)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hal. 42.

<sup>11</sup> Muhammad Jawab Mughniyah, *Fiqh Imam Ja'far Ash Shadiq 'ard wa istidlal*, (Jakarta: Lentera, 2009), hal. 681.

*ijarah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut.

Sementara itu ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *ijarah* ini sudah tetap dengan sendirinya sejak akad *ijarah* terjadi. Karena itu, menurut mereka sewa sudah dianggap menjadi milik barang sejak akad *ijarah* terjadi. Karena akad *ijarah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.

Namun demikian ada *akad ijarah 'ala al'manafi* yang perlu mendapatkan perincian lebih lanjut, yaitu:

- a. *Ijarah al-'ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) member izin untuk ditanami tanaman apa saja.
- b. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya.

Karena binatang dapat dimanfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.

## 2. *Ijarah 'ala al-'amaal ijarah*

*Ijarah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Karena itu, pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*).

*Ajir* dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *ajir khass* dan *ajir musytarak*. Pengertian *ajir khass* adalah pekerjaan atau buruh yang melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam waktu yang telah ditetapkan, seperti pembantu rumah tangga dan sopir.<sup>12</sup> Menurut *Wahbah az-Zuhaili*, pekerjaan menyusukan anak kepada orang lain dapat digolongkan dalam akad *ijarah khass* ini. *Jumhur* (kesepakatan) ulama mengatakan seorang suami tidak boleh menyewa istrinya untuk menyusukan anaknya karena pekerjaan tersebut merupakan kewajiban istri. Bahkan Imam Malik menambahkan, suami dapat memaksa istrinya untuk menyusukan anaknya (jika dia menolak).<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 85.

<sup>13</sup> *Ibid*, hal. 87.

### C. Landasan hukum sewa menyewa

*Al-ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadist ataupun ijma Ulama. Namun demikian terdapat ulama yang tidak membolehkannya, di antaranya Abu Bakar al Ashamm, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Basri dan lainnya. Dengan alasan, jika kita gunakan *qiyas* (analog), akad *al ijarah* identik dengan *bai' al ma'dum* yang dilarang, manfaat sebagai objek tidak bisa dihadirkan ketika akad. Akan tetapi pendapat ini disanggah Ibnu Rusyd dengan mengatakan bahwa walaupun manfaat tidak bisa dihadirkan ketika akad, namun akan bisa dipenuhi ketika akad telah berjalan.<sup>14</sup>

Dasar hukum *ijarah* dalam Al-Qur'an adalah:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu."  
(QS. Al-Ma'idah :5)<sup>15</sup>

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: "Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan

<sup>14</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 153.

<sup>15</sup> Abdullah Bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, Terj. Miftahul Khairi, (Maktabah Al-Hanif: Yogyakarta, 2009), hal. 319



*musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya". (Al- Thalaq:6).<sup>16</sup>*

Adapun hadist yang menjelaskan tentang *ijarah*, yaitu:

حد يثا إبراهيم بن موسى أجبر ناهشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضي الله عنها قالت : واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليلي هاديا حريتنا وهو علي دين كقار قریش فدعا اليه راحلتيهما ووعدها غار ثور بعد ثلاث ليا ل برا حلتيهما صبيحة ليا ل ثلاث (رواه البخاري ومسلم)

*Artinya: "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 ini 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 Muslim)<sup>17</sup>*

حديث جابر عبد الله رضي الله عنهما, قال : كانت لرجال مننا فضول أرضين, فقالوا: نؤا جرهما باثلث والرّبع والنصف, فقال النبي صلى الله عليه وسلم : من كانت له أرض فليزررها أو ليمنحها أخاه فإن أبي فليمسك أرضه (رواه البخاري ومسلم)

*Artinya: Jabir bin Abdullah berkata, "ada beberapa orang dari kami yang memiliki banyak lahan tanah. Mereka berkata, 'kami akan sewakan dengan pembagian sepertiga (hasil), seperempat atau setengah.' Maka Nabi bersabda, 'barang siapa memiliki lahan hendaklah ia tanami, atau ia berikan*

<sup>16</sup> Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 107.

<sup>17</sup> Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz 3, Beirut: Daarul Kutub Al-Ilmiah, 1992, hal. 68.

*kepada saudaranya untuk digarap. Jika tidak mau, hendaklah ia biarkan tanahnya (tidak memberikan atau menyewakan).’* ” (HR. Bukhari Muslim).<sup>18</sup>

Ahmad, Abu Daud dan Nasa’i meriwayatkan dari Said Bin Al-Waqqash ra, berkata:

*“Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah saw melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”.*<sup>19</sup>

Landasan *ijma*’nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma*’) ini.<sup>20</sup> Akibat hukum dari *ijarah* yang shahih adalah tetapnya hak milik manfaat bagi *musta’jir* (penyewa), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi *mu’jir* (yang menyewakan). Hal ini oleh karena akad *ijarah* adalah akad *mu’awadhah*, yang disebut dengan jual beli manfaat.<sup>21</sup>

#### **D. Rukun dan syarat sewa menyewa**

Menurut ulama Hanafiyah bahwa rukun *ijarah* hanya terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Karena itu akad *ijarah* sudah dianggap sah dengan adanya *ijab-qabul* tersebut, baik dengan *lafadh ijarah* atau *lafadh* yang menunjukkan makna tersebut. Sedangkan menurut jumhur ulama rukun *ijarah* terdiri dari *mu’jir*, *masta’jir*, *ajir*, *manfaat* dan *shighah (ijab-qabul)*.<sup>22</sup>

<sup>18</sup> Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Al-lu’lu wal Marjan (Mutiarah Hadist sahih Bukhari dan Muslim)*, (Jakarta: Ummul Qura, 2015), hal. 741-742.

<sup>19</sup> Imam Al Ghazali, *Benang Tipis Antara Halal Dan Haram*, (Surabaya: Putra Pelajar, 2002), hal. 255.

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Grafindo Persada, 2010), hal. 117.

<sup>21</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 329.

<sup>22</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu’amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 80.

1. *Mu'jir* dan *musta'jir* yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.<sup>23</sup> Kedua pelaku transaksi disyaratkan berakal dan mumayyiz (mengerti harga, takaran, dan timbangan). Seandainya salah satu dari keduanya merupakan orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz, maka transaksi *ijarah* dianggap tidak sah dan batal.<sup>24</sup> Meskipun demikian, orang kafir sah melakukan akad *ijarah* dengan seorang muslim, seperti yang dipraktikkan oleh Ali tentang *ijarah* dalam bentuk tanggungan dengan kata lain *ijarah* hanya sah dilakukan oleh orang yang diperkenankan membelanjakan hartanya karena *ijarah* merupakan akad yang berorientasi pada keuntungan seperti halnya jual beli.

Persyaratan berikutnya adalah *mu'jir* mampu menyerahkan amanfaat barang, karena itu tidak sah hukumnya menyewakan barang ghasaban kepada orang yang tidak mampu mengambil alih barang tersebut setelah kesepakatan akad. Begitu pula, tidak sah menyewakan tanah gersang untuk bercocok tanam, yaitu tanah

---

<sup>23</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010), hal. 117-118

<sup>24</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009), hal. 803

yang tidak bisa menyerap air, baik air hujan musiman atau lelehan salju dari bukit.<sup>25</sup>

2. *Shighat ijab qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, *ijab qabul* sewa-menyewa dan upah-mengupah, yaitu *ijab qabul* sebagai manifestasi dari perasaan suka sama suka, dengan catatan keduanya terdapat kecocokan atau kesesuaian. *Qabul* diucapkan selesai pernyataan *ijab* tanpa jeda, seperti halnya dalam jual beli.

Contoh pernyataan *ijab* dan *qabul*, misalnya *mu'jir* mengucapkan, “Aku sewakan bejana ini kepadamu selama setahun dengan uang sewa sekian,” lalu penyewa berkata, “Aku terima,” atau “Aku sewa.” Menurut pendapat *ashah*, *ijarah sah* dengan ucapan, “Aku menyewakan manfaat barang ini kepadamu,” dan tidak sah dengan redaksi, “Aku jual manfaat barang ini kepadamu,” karena istilah “jual beli” digunakan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas barang, tidak berlaku dalam pengalihan manfaat. Sebaliknya jual beli pun tidak sah dengan redaksi *ijarah*.<sup>26</sup>

3. Barang yang disewakan. Syarat barang yang disewakan dalam penyewaan barang yang telah tersedia ada lima yaitu: *Pertama*, barang yang disewakan harus jelas. Menyewakan salah satu dari dua barang yang tersedia hukumnya tidak sah. *Kedua*, barang berikut manfaatnya dapat diserahkan. Artinya barang dapat diterima sehingga manfaat yang diinginkan langsung dapat

---

<sup>25</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2*, (Jakarta: Almahira, 2008), hal. 40

<sup>26</sup> *Ibid*, hal. 41.

dinikmati begitu terjadi kesepakatan akad. *Ketiga*, manfaat dapat dinikmati langsung begitu akad sewa disepakati. *Keempat*, pemanfaatan barang tidak sampai menghabiskan barang tersebut. *Kelima*, *mu'jir* menyewakan barang sampai jangka waktu yang pada umumnya barang tersebut masih dalam kondisi baik walaupun sampai seratus tahun.<sup>27</sup>

4. *Ujarah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.<sup>28</sup> Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat ma'qud 'alaih. Apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa, maka ijarah tidak sah.<sup>29</sup>

Dalam hal sewa menyewa barang yang berwujud (ijarah 'ain/penyewaan barang), disyaratkan upah harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya, layaknya harga dalam akad jual beli, karena ijarah merupakan akad yang berorientasi keuntungan, yaitu tidak sah tanpa menyebutkan nilai kompensasi layaknya jual beli. Uang sewa menjadi hak milik *mu'jir* yang dilindungi hukum dan sepanjang waktu, begitu akad ijarah disepakati. Artinya ketika masa penyewaan telah habis, kompensasi tersebut tetap menjadi haknya, jadi kepemilikan *mu'jir* atas uang tersebut sebagai hasil penyewaan barang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>30</sup>

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal. 48

<sup>28</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2010), hal. 117-118.

<sup>29</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 327.

<sup>30</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2*, (Jakarta: Almahira, 2008), hal. 42

Lebih jelas lagi pengertian akad yang berisi *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad, siapa saja yang memulainya. Sedangkan *qabul* adalah sesuatu yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.<sup>31</sup>

Dalam *ijarah* dibuat suatu ketentuan bahwa akad bisa dilakukan secara lisan, tulisan dan syarat, namun harus ada kata sepakat (*sighat akad*) dengan menggunakan kalimat yang jelas.<sup>32</sup>

Untuk syarat-syarat *al-ijarah* sebagai berikut:

1. Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*)

Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*) berkaitan dengan aqid, akad dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan aqid adalah berakal, dan mumayyiz.<sup>33</sup> Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah balig dan berakal.<sup>34</sup>

2. Syarat kelangsungan akad (*nafadz*)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah. Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya

---

<sup>31</sup> TM. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Bandung: Bulan Bintang, 1974), hal. 22.

<sup>32</sup> Irma Devita Purnamasari Dan Suswinarno, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2011), hal. 110.

<sup>33</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 321.

<sup>34</sup> Abdur Rahman I. Doi, *Muamalah (Syari'ah III)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hal.279.

*maufuq* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal seperti halnya jual beli.

### 3. Syarat sahnya *ijarah*

Syarat sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *'aqid* (pelaku), *ma'qud 'alaih* (objek), *ujrah* (sewa atau upah) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Persetujuan kedua belah pihak seperti dalam jual beli. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al ijarah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al ijarah* nya tidak sah. Dasarnya adalah firman Allah Surah An Nisa' (4) ayat 29:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ  
رَحِيمًا

*Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".<sup>35</sup>*

- b. Adanya kejelasan pada *ma'qud alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *'aqid*. Di antara cara untuk mengetahui

---

<sup>35</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 322

*ma'qud 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.<sup>36</sup> Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akad tidak tercapai. Kejelasan tentang objek akad *ijarah* bisa dilakukan dengan menjelaskan:

- 1) Objek manfaat. Penjelasan objek manfaat bisa dengan menjelaskan benda yang disewakan.
  - 2) Masa manfaat. Penjelasan tentang masa manfaat diperlukan dalam kontrak rumah tinggal beberapa bulan atau tahun, kios, atau kendaraan, misalnya beberapa hari disewa.
  - 3) Jenis pekerjaan yang harus dilakukan oleh tukang dan pekerja. Penjelasan ini diperlukan agar antara kedua belah pihak tidak terjadi perselisihan.
- c. Objek akad *ijarah* harus dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'i. demikian tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki. Sehubungan dengan syarat ini Abu Hanifah dan Zufar berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama tanpa mengikut sertakan

---

<sup>36</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 126.



pemilik syarikat yang lain, karena manfaat benda milik bersama tidak bisa diberikan tanpa persetujuan semua pihak.<sup>37</sup>

- d. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'. Jadi tidak sah menyewakan manfaat yang dilarang oleh agama.<sup>38</sup>
  - e. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya.
  - f. Manfaat *maqud 'alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah.<sup>39</sup>
  - g. Upah atau sewa dalam *ijarah* harus jelas.<sup>40</sup>
4. Syarat mengikatnya akad *ijarah* (syarat *luzum*)

Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat:

- a. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan

---

<sup>37</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 323.

<sup>38</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar*, (Jakarta: Almahira, 2010), hal. 45

<sup>39</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 324.

<sup>40</sup> Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 280.

membatalkannya.<sup>41</sup> Untuk kasus demikian, uang sewa yang telah disepakati dalam akad dikalkulasi sesuai dengan kadar manfaat yang telah digunakan dan manfaat yang tersisa.<sup>42</sup>

- b. Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *maqud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad.

Hanafiah membagi *udzur* yang menyebabkan fasakh kepada tiga bagian yaitu;

- 1) *Udzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa). Misalnya *musta'jir* pailit (*mufлис*) atau pindah domisili.
- 2) *Udzur* dari segi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya *mu'jir* memiliki utang yang sangat banyak yang tidak ada jalan lain untuk membayarnya kecuali dengan menjual barang yang disewakan dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang tersebut.
- 3) *Udzur* yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewa.<sup>43</sup>

Segala sesuatu yang dapat dimanfaatkan dan keadaannya tetap utuh (tidak berubah), maka boleh menyewakannya jika manfaatnya itu ditentukan dengan salah satu perkara, dengan jangka waktu atau atau

---

<sup>41</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 327.

<sup>42</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar*, (Jakarta: Almahira, 2010), hal. 57.

<sup>43</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 327.

pekerjaan.<sup>44</sup> *Ijarah* disyaratkan demi memenuhi kebutuhan manusia. Mereka membutuhkan rumah untuk ditempati, sebagian dari mereka membutuhkan pelayanan sebagian yang lain, membutuhkan hewan tunggangan untuk dikendarai dan membawa beban, membutuhkan tanah dan lahan untuk ditanami.<sup>45</sup>

#### **E. Batal dan berakhirnya transaksi sewa menyewa**

Menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* adalah akad lazim yang didasarkan pada firman Allah SWT : اوفوا با لعق د , yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad. Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat.<sup>46</sup>

Pada waktu proses perjanjian *ijarah* telah sempurna maka kesepakatan itu bersifat tetap (statusnya tidak berubah). Masing-masing pihak yang mengadakan akad tidak berhak membatalkan akad secara sepihak kecuali ditemukan cacat.

Akad *ijarah* yang berjangka waktu tidak boleh menyertakan syarat *khiyar*, karena *khiyar* mencegah penggunaan hak. Hal ini menafikan keabsahannya. Allah berfirman, “*Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji,*” (QS. Al-Ma’idah [5]:1). Sedangkan

---

<sup>44</sup> Abu Syuja' Al-Ashfahani, *Fikih Praktis Madzhab Syafi'i (Matan Abu Syuja')*, (Solo: Kuttub Publishing, 2016), hal. 186.

<sup>45</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009), hal. 803.

<sup>46</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 130

*khiyar majelis*, sebagaimana pendapat yang dirajihkan Imam Nawawi, dapat diberlakukan karena *khiyar majelis* berlangsung relatif sebentar. Masing-masing pihak boleh meniadakannya.<sup>47</sup>

*Ijarah* adalah akad dengan batas waktu yang di dalamnya harus terdapat pengukuran manfaat dan penentuannya dengan waktu. Oleh karena itu tidak ada nash yang menentukan batas maksimal dan minimal untuk masa *ijarah*, maka penentuannya diserahkan kepada para pelakunya dengan syarat bahwa masa tersebut harus memberikan waktu yang cukup untuk kerja, dan barang yang disewakan harus tetap utuh setelah dimanfaatkan.<sup>48</sup>

Transaksi *ijarah* menjadi batal dan berakhir dengan sejumlah keadaan berikut:

1. Terjadi cacat baru pada barang sewaan di tangan musta'jir atau munculnya kembali cacat lama pada barang.
2. Rusaknya barang sewaan, seperti rumah menjadi runtuh atau hewan menjadi mati.
3. Rusaknya barang yang diupahkan.
4. Terpenuhinya manfaat yang telah ditransaksikan.

---

<sup>47</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar*, (Jakarta: Almahira, 2010), hal. 39

<sup>48</sup> Muhammad Jawab Mughniyah, *Fiqh Imam Ja'far Ash Shadiq 'ard wa istidlal*, (Jakarta: Lentera, 2009), hal. 681.

5. Menurut kalangan madzhab Hanafi, transaksi ijarah boleh dibatalkan secara sepihak (oleh *mustajir*) karena adanya alasan yang bisa dibenarkan.<sup>49</sup>
6. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al ijarah* berakhir.
7. Wafatnya salah seorang yang berakad.
8. Apabila ada *udzur* dari salah satu pihak.<sup>50</sup>

Perjanjian *ijarah* akan ditolak apabila bersatu dengan persetujuan bersyarat.<sup>51</sup> *Ijarah* yang batal menimbulkan konsekuensi adanya pembayaran yang sepadan dengan uang sewa yang telah ditetapkan dalam akad *ijarah* yang sah, baik *mustajir* telah memanfaatkan barang sewaan maupun belum. Dikarenakan *ijarah* statusnya sama dengan jual beli, dan manfaatnya sama seperti barang yang diperjual belikan.<sup>52</sup>

Apabila masa sewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan yang disewanya. Setelah masa sewa berakhir, barang itu menjadi amanat bagi penyewa.<sup>53</sup> Apabila benda *ijarah* berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya. Untuk benda yang tidak bergerak, *mustajir* harus menyerahkannya dalam keadaan kosong dari harta miliknya, jika

---

<sup>49</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009), hal. 810.

<sup>50</sup> Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 283.

<sup>51</sup> Abdur Rahman I. Doi, *Muamalah (Syari'ah III)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hal. 43.

<sup>52</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar*, (Jakarta: Almahira, 2010), hal. 56.

<sup>53</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009), hal. 810.

benda yang disewakan berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 89.