

BAB II

KONSEP UMUM TENTANG SEWA MENYEWA

A. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan "*Al-Ijarah*", berasal dari kata "*Al-Ajru*" menurut bahasa artinya ialah "*Al-Iwadh*". Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah.¹

Secara terminologi para ulama mendefinisikan *Ijarah* berbeda-beda antara lain, sebagai berikut :

1. Menurut Hanafiyah bahwa *Ijarah* adalah :

عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض

“akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.²

2. Menurut Malikiyah bahwa *ijaraha* adalah:

تسمية التعاقد على منفعة الآدمي و بعض المنقولان

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”³

3. Menurut syafiiyah bahwa *ijarah* adalah :

عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة المبدل ولا باحة بعوض معلوم

¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, Cet. I, hlm.114

²Abdurrahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, juz III, Beirut : Daar Al- Fikr, 1996, hlm. 94

³Ibid, hlm. 97

"Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu".⁴

4. Imam Taqiyuddin mendefinisikan *ijarah* ialah :

عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم

" Akad untuk mengambil manfaat suatu barang yang diketahui dengan jelas dengan pembayaran harga yang diketahui dengan jelas pula".⁵

5. Sayyid Sabiq mendefinisikan *ijarah* ialah :

عقد على منافع بعوض

" Akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian".⁶

6. Hasbi Ash-Shiddieqy mendefinisikan *ijarah* sebagai akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁷

7. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, sekiranya dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah mengupah, sewa

⁴Ibid, hlm. 98

⁵ Imam Taqiyuddin Abi Bakr bin Muhammad Al- Husaini, *Kifayah Al-Akhyar*, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiyah, tt, hlm. 398

⁶ Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, jilid III, Beirut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi, tt, hlm. 283

⁷ Hasbi Ash-Shiddieqy, *pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra, 1999, hlm.85-86

menyewa adalah menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan.⁸

Dari definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa ialah akad yang diadakan oleh pihak penyewa dan orang yang menyewakan untuk memiliki dan mengambil manfaat obyek sewa yang diketahui dengan jelas dan mubah dengan pembayaran imbalan atau harga dengan syarat-syarat tertentu dan dalam periode yang ditentukan.

Dengan demikian sewa menyewa mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

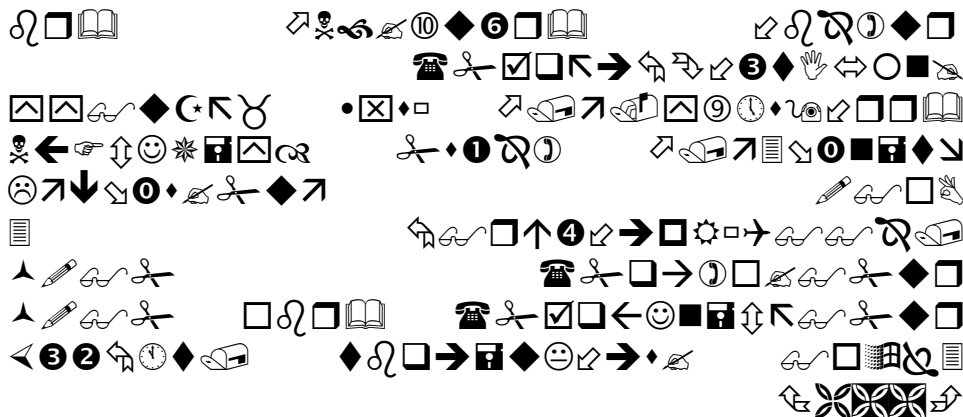
- a. Adanya pihak penyewa dan yang menyewakan.
- b. Adanya akad antara kedua belah pihak.
- c. Adanya obyek sewa yang dapat dipergunakan manfaatnya.
- d. Adanya imbalan atau harga terhadap pemanfaatan obyek sewa tersebut.
- e. Manfaat obyek sewa diketahui dengan jelas.
- f. Dilaksanakan dalam periode tertentu.

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah Al-Qur'an, Asunnah dan Ijma'.

- a. Dalam Al Qur'an dasar hukum *ijarah* adalah QS. Al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut :

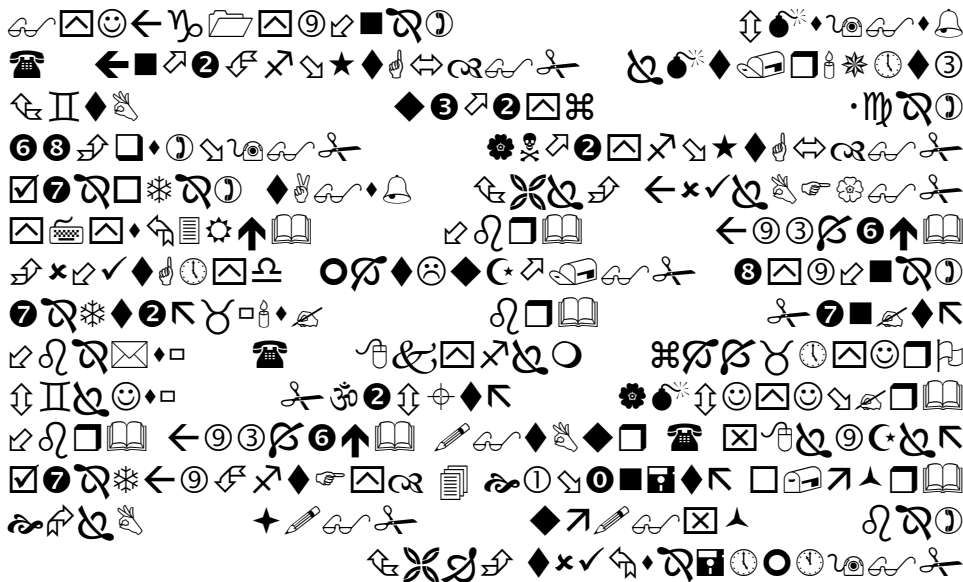
⁸Hendi Suhendi, op. cit., hlm115



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).⁹

Dalam surat Al-Qashash ayat 26-27 diterangkan :



Artinya :

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Diponegoro, 2000, Cet.I hlm. 29

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (kepada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (kepada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib) "sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dari salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja dengan aku delapan tahun dan jika kamu kukuhkan delapan tahun maka itu adalah suatu kebaikan dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu dan kamu InsyaAllah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al-Qashas : 26-27).¹⁰

b. Dasar hukum sewa menyewa dalam Hadits

Sabda Rasulullah SAW dari Hamzah bin Qois :

حدثنا اسحق اخبرنا عيس بن يونس حدثنا الاوزاعي عن ربيعة بن ابي عبد الرحمن حدثني حنظلة بن قيس الانصاري قال سألت رافع بن خديج عن كرى الارض بالذهب والوارق فقال لا بأس به انما الناس يؤاخذون في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم بما على المأذونات واقبال الجدوال واشياع من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا ويسلم هذا ويهلك هذا ولم يكن للناس كرى الا هذا فلذلك زجر عنه (رواه مسلم)

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 berhadaphadapan 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

¹⁰Ibid, hlm. 310

tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. “(HR. Muslim)¹¹

c. Landasan Ijma' sewa menyewa

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada orang yang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.¹²

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 penggalan 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. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terkait dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

C. Rukun dan Syarat Sahnya Sewa Menyewa

1. Rukun Sewa Menyewa

¹¹Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz I, Bandung : Dahlan, t.th. . hlm. 675-676.

¹² Sayid Sabiq, op. cit., hlm. 284

Sebagai sebuah transaksi umum, sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa).¹³ Jumhur ulama berpendapat, rukun sewa menyewa ada empat:

a) Dua pihak yang melakukan akad

Mu'jir dan *Musta'jir* adalah 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.

b) Adanya akad (*ijab* dan *qabul*)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab “*Al-'Aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah, akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak *syari'at* yang berpengaruh pada obyek perikatan.¹⁴

¹³Hendi Suhendi, op. cit., hlm 117

¹⁴M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 101

Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa, akad tersebut berisi *ijab* dan *qabul*.

Ijab dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya.¹⁵

c) Sewa atau Imbalan

Ujrah, disyariatkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah-mengupah.¹⁶

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "*ujrah*". Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Tetapi pada waktu akad para pihak dapat mengadakan kesepakatan

¹⁵Hasby Ash-Shiddieqy, op. cit., hlm 27

¹⁶Hendi Suhendi, op. cit hlm 18

seperti pembayaran boleh diadakan dengan mendahulukan imbalan atau mengakhirkan imbalan.

d) Objek sewa

Imam Taqiyuddin menjelaskan bahwa tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang dilarang sebab termasuk barang yang batal.¹⁷

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini.

- a. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b. Hendaklah benda yang mejadi objek sewa menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa menyewa).
- c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah menurut syara' bukan hal yang dilarang.
- d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (dzat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.¹⁸

¹⁷ Imam Taqiyudin, op.cit hlm 400

¹⁸ Hendi Suhendi, op.cit., hlm 118

2. Syarat Sewa Menyewa

Demi sahnya syarat penyewaan, disyaratkan hal-hal sebagai berikut:

a) Bagi penyewa dan yang menyewakan

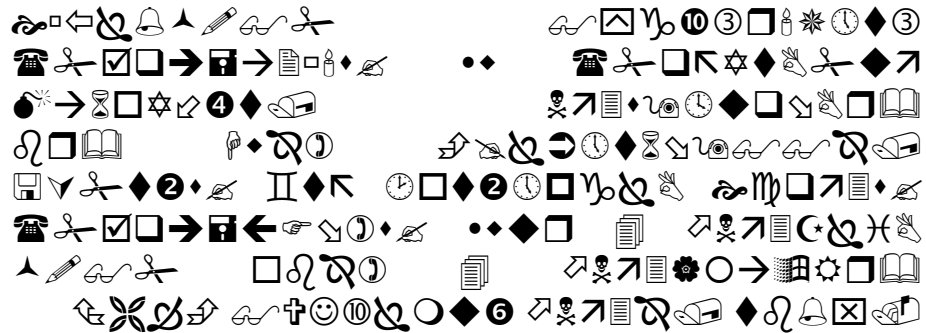
Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah baligh dan berakal (madzhab Syafi'I dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka ijarahnya tidak sah.

Berbeda dengan Mazhab 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.

b) Adanya kerelaan kedua belah pihak

Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad ijarah itu. Apabila salah seorang diantara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.¹⁹ Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi.:

¹⁹M.Ali Hasan, op.cit, hlm. 231



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". (Q.S. An-Nisa': 29).²⁰

c) Upah atau imbalan

Upah atau imbalan dalam akad sewa -menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkana untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.

Dalam Fiqih Sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.²¹

d) Objek sewa

²⁰Depag RI, op. cit., hlm. 65

²¹ Sayyid Sabiq, op.cit, hlm 204.

Yang dimaksud barang tersebut dapat diserahkan adalah bahwa barang tersebut secara wujud dapat dipindahkan. Maka tidak sah penyewaan binatang yang lari (terlepas), karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi obyek dari akad ini.²²

D. Sifat akad Sewa Menyewa

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewa menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan. Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahliwaris karena manfaat juga termasuk harta.²³

²² Ibid. hlm 201

²³ M. Ali Hasan, hlm 235

E. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari segi objeknya ijarah dapat dibagi menjadi dua macam :
yaitau ijarah yang bersifat manfaat dan ijarah yang bersifat pekerjaan.

1. Sewa menyewa yang bersifat manfaat, contohnya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka Jumbuh ulama sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa.²⁴
2. Sewa menyewa yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Sewa menyewa seperti ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, misalnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu dll. Sewa menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, misalnya menggaji seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam, serta sewa menyewa yang bersifat serikat yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, misalnya tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit. Kedua bentuk sewa menyewa terhadap pekerjaan ini hukumnya diperbolehkan.²⁵

F. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

²⁴Abdul Azis Dahlan, op. cit., hlm. 662

²⁵ Ibid

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan akad sewa menyewa menjadi batal antara lain sebagai berikut:

1. Terjadi aib pada obyek sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.²⁶

2. Rusaknya obyek yang disewakan

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.²⁷

3. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir.²⁸ Namun jika terdapat uzur yang mencegah *fasakh*, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai

²⁶Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, SH , op. cit., hlm. 57

²⁷ Ibid. hlm. 58

²⁸ Ibid.

ditanam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.²⁹

4. Adanya uzur

Menurut Mazhab Hanafi, apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.³⁰ Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkindapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.³¹

²⁹ Sayid sabiq, hlm. 285

³⁰ M. Ali Hasan, op.cit hlm 238

³¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, SH , op. cit., hlm. 57

