

## BAB II

### KETENTUAN UMUM TENTANG PRAKTEK SEWA MENYEWAWA

#### A. Pengertian sewa menyewa (*ijarah*)

Menurut arti bahasa kata sewa menyewa berasal dari kata “sewa” dan “menyewa”. Sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Sedangkan menyewa berarti memakai (meminjam, menampung dsb) dengan membayar uang sewa.<sup>1</sup> Dalam konsep hukum Islam istilah sewa menyewa terkenal dengan sebutan istilah *ijarah* yang bahasa arabnya adalah ( الإِجَارَةُ )

artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.<sup>2</sup> Secara etimologi *ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-iwadh* atau penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-Ajru* atau upah, sedangkan secara terminology, para ulama fiqh berbeda pendapat antara lain:

1. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi 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 memberi imbalan tertentu.

---

<sup>1</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Offline versi.1.3

<sup>2</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h. 227.

3. Menurut Amir Syarifudin *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 menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *Ijarah ad-Dzimah* atau upah mengupah<sup>3</sup>
4. Menurut Ibnu Qudamah *Ijarah* adalah penjualan manfaat, sedangkan manfaat itu sama dengan benda. Sebab, manfaat itu sah untuk diberikan baik pada saat masih hidup maupun setelah meninggal dunia. Manfaat juga terjamin dengan adanya penguasaan terhadap barang yang disewa, juga terjamin dari kerusakan (bila barang yang disewa rusak sehingga tidak dapat mengeluarkan manfaatnya, maka penyewa berhak mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan).<sup>4</sup>
5. *Ijarah* dari *ujrah* yang berarti upah, yaitu memberi upah kepada seseorang setelah mengerjakan pekerjaan tertentu atau sampai waktu yang tertentu.<sup>5</sup>
6. *Ijarah* adalah jual beli jasa atau upah mengupah, mengambil manfaat dari barang.<sup>6</sup>

Ada beberapa definisi *ijarah* yang dikemukakan para ulama antara lain:

1. Ulama Mazhab Hanafi Mendefinikan:

---

<sup>3</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 277.

<sup>4</sup> Muhyiddin Mas Rida, Muhammad Rana Menggala, Ahmad Hotib, *Al Mughni*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2010, h. 374.

<sup>5</sup> Adlchayah Sunarto dan M. Multazam, *Fiqih Syafi'I*, Jakarta: Bintang Pelajar, 1984, h. 328.

<sup>6</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bndung: Pustaka Setia, 2001, h. 122.

## عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعَ بِعَوَضٍ

“transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan”

2. Ulama mazhab Syafi’i mendefinisikan:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَبَاحَةٍ قَائِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu”

3. Ulama malikiyah dan hambaliyah mendefinisikannya:

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“pemilik manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”<sup>7</sup>

Menurut Helmy Karim, dalam arti luas *ijarah* bermakna akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Sulaiman Rasyid, mengatakan bahwa *ijarah* artinya akad atas manfaat barang atau jasa yang dilakukan oleh pihak pemilik barang atau jasa dengan pihak penyewa menurut syarat-syarat yang dibenarkan oleh syara’.

Chaeruman Pasaribu dan Suhrawardi Lubis, mendefinisikan *ijarah* yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

---

<sup>7</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h. 228.

Sutan Remy Syahdeini, mengatakan bahwa *ijarah* berarti sewa menyewa barang atau jasa yang dalam akadnya mengutamakan manfaat dari objek yang dipersewakan. Dalam *ijarah* tidak terdapat akad kepemilikan zat bendanya, tetapi hanya manfaatnya.<sup>8</sup>

Dibolehkan menyewa atau menyewakan tanah. Syaratnya, si penyewa harus menjelaskan tujuannya, apakah tanah itu akan dijadikan sebagai lahan pertanian atau sebagai lahan mendirikan bangunan. Jika tujuannya untuk lahan pertanian, dia harus menjelaskan jenis tanaman yang akan ditanamnya, kecuali jika si pemilik tanah (penerima sewa) mengizinkannya untuk menanam tanah itu sekehendaknya.<sup>9</sup>

Dengan beberapa definisi *ijarah* yang dipaparkan oleh beberapa ulama fiqh diatas, penyusun dapat menarik kesimpulan bahwa *ijarah* adalah suatu akad perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan suatu manfaat (hasil) benda.

## **B. Dasar hukum sewa menyewa (*Ijarah*)**

Sebagian ulama sepakat bahwa sewa menyewa merupakan suatu kebutuhan yang sangat diperlukan, dan hal ini sangatlah dianjurkan, karena pada dasarnya sewa menyewa tersebut terbukti mampu memberikan

---

<sup>8</sup> Moh. Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 311.

<sup>9</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi. *Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009, h. 808.

kemaslahatan bagi orang banyak, terutama bagi mereka yang membutuhkan. Sedangkan keuntungan yang akan diperoleh bisa didapatkan oleh kedua belah pihak, yaitu penyewa maupun pihak yang menyewakan.

Akan tetapi perlu diketahui bahwa sewa menyewa yang dimaksud disini adalah sewa menyewa yang sesuai dengan ketentuan syari'at Islam. Hal ini didasarkan pada al-Qur'an, Hadis, dan *Ijma'*. Untuk memperjelas dasar hukum ini, penyusun akan mengemukakan beberapa ayat al-Qur'an, Hadis dan *Ijma'* antara lain sebagai berikut:

#### 1. Al-Qur'an

Ulama Fiqih berpendapat, bahwa yang menjadi dasar dibolehkan *al-ijarah* adalah firman Allah dalam:

##### a. Q.S Az- Zukhruf ayat 32 diterangkan :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا

وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا

وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ (الزحرف : 32)

Artinya : *Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhannya? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebaagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (Az-Zukhruf: 32)*<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h. 229.

b. Q.S At-Thalaq ayat 6 diterangkan:

.. فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ. . . (الطلاق : 26)

...Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka (At-Thalaq: 6)<sup>11</sup>

c. Q.S Al- Qashash ayat 26 diterangkan:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ  
(القصص : 26)

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".

## 2. Al Hadis

a. Para ulama fiqh juga mengemukakan alasan Sabda Rosulullah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابويعلى وابن ماجه والطبرنى والترمذى)

“berilah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringatnya” (HR. Ibnu Majah)

b. Sabda Rosulullah

مَنْ اسْتَجَارَ رَاجِعًا فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرَهُ (رواه عبد الرزاق والبيهقى)

---

<sup>11</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 277.

“siapa yang menyewa seseorang maka hendaklah beritahu upahnyanya”(HR. Abd. Razaq dan Baihaqi)

c. Sabda Rosulullah

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِحْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحِجَامَ أَجْرَهُ (رواه البخاري ومسلم واحمد)

“Rosulullah SAW, berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya”( HR. Bukhari, Muslim dan Ahmad)<sup>12</sup>

3. Landasan *Ijma*

*Ijma*’ adalah kesepakatan (penerimaan) di antara orang-orang tertentu, yaitu para mujtahid, dan yang bukan mujtahid tidak diperhitungkan kesepakatan atau penolakannya.<sup>13</sup>

Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa *ijarah* itu disyari’atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia tidaklah sempurna banyak keterbatasan dan kekurangannya. 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 di atas, rasanya mustahil manusia dapat berkecukupan tanpa berijarah dengan manusia yang lainnya. Karena itu bisa dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk salah

---

<sup>12</sup> M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, h. 231.

<sup>13</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, h. 389.

satu bentuk tolong-menolong yang diajarkan oleh agama. Selain itu *ijarah* juga merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

### **C. Rukun dan syarat sahnya Sewa menyewa (*Ijarah*)**

Dengan melihat beberapa definisi dan dasar-dasar hukum mengenai *ijarah* atau sewa menyewa, maka rukun dan syarat sewa menyewa tidak jauh berbeda dengan rukun dan syarat jual beli. Untuk lebih jelasnya akan penyusun uraikan rukun dan syarat sewa menyewa sebagai berikut :

#### **1. Rukun Sewa Menyewa**

Transaksi *Ijarah* (Sewa Menyewa) menjadi sah ketika terdapat *ijab* dan *qabul* dengan lafazh *ijarah, kira'*, atau lafazh-lafazh lain yang merupakan derivasi atau turunannya.<sup>14</sup> Penyewaan dilakukan dengan *ijab* dan *qabul* yang menggunakan lafazh *ijarah* dan *kira'*, turunan keduanya, dan semua lafazh yang semakna dengan keduanya.<sup>15</sup>

Dalam melangsungkan sewa menyewa, hukum Islam telah menentukan beberapa rukun diantaranya yaitu:

---

<sup>14</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009, h. 803.

<sup>15</sup> Mujahidin muhayan, *Fiqih sunnah 5*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2010, h. 147.



a. Adanya Akad

Pada prinsipnya sewa menyewa terjadi sesudah adanya perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. sebagaimana firman Allah SWT. Q.S Al-Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ (المائدة : 1)

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu (QS. al-Maidah : 1)

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. Secara etimologis Akad mempunyai arti menyimpulkan, mengikatkan (tali), sedangkan secara terminologis menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan syarak dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *kabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Menurut pasal 1 angka (13) UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, akad adalah kesepakatan

tertulis antara bank syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Menurut Prof. Dr. Abdul Ghafur Ansahri akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak, dan pihak lain atas prestasi tersebut, dengan atau tanpa melakukan kewajiban kontraprestasi, kewajiban bagi salah satu pihak merupakan hak bagi pihak lain, begitu sebaliknya. Prof. Rahmat Syafe'i membagi definisi akad kepada definisi umum dan definisi khusus. Definisi umum dari akad, yaitu segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan atas dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai. Sedangkan definisi khusus dari akad, yaitu perikatan yang ditetapkan dengan *ijab qabul* berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.<sup>16</sup>

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *'aqid*, zat akad, dan tempat akad. Menurut ulama Hanafiyah, *'aqid*, (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal tujuh tahun) dan tidak disyaratkan harus *baligh*. Akan tetapi, apabila barang bukan miliknya, akad *ijarah* anak *mumayyiz* adalah sah, dengan syarat seizin walinya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat

---

<sup>16</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2013, h. 52-53.

*ijarah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* hukumnya sah jika ada kerelaan dari walinya.

Ulama Hanabillah dan Syafi'iyah mensyaratkan bahwa orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad. Agar *ijarah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid atau memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*). Dengan demikian, *ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya, tidak dapat menjadi adanya *ijarah*.<sup>17</sup>

b. Adanya dua belah pihak yang melakukan akad

*Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan. Sedangkan *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 melakukam *tasharruf* (mengendalikan harta) dan saling merelakan.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Moh. Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 312.

<sup>18</sup> Moh. Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 313.

c. Adanya obyek sewa

Obyek *al-ijarah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulam fiqh sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia manfaatkan.

## 2. Syarat Sah Sewa Menyewa

- a. Adanya keridhaan dari kedua pelaku transaksi. Seandainya salah satu dari keduanya melakukan transaksi dalam keadaan dipaksa, maka transaksi dianggap tidak sah dan batal.<sup>19</sup>
- b. Syarat bagi kedua yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab 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.

---

<sup>19</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi. *Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009, h. 804.

- c. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaanya untuk melakukan akad *ijarah* itu, apabila salah seorang diantara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akad tidak sah. Sebagai landasannya adalah firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ( النساء : 29 )

Artinya: “wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan, janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>20</sup>

- d. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.<sup>21</sup>
- e. Manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan. Dan, pengetahuan yang dapat mencegah terjadinya persengketaan diperoleh dengan beberapa hal, pertama, dengan melihat benda yang ingin disewa atau dengan

---

<sup>20</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, h. 232.

<sup>21</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 279.

mendeskripsikanya apabila ia dapat dipastikan dengan deskripsi. Kedua, dengan menjelaskan masa penyewaan, seperti sebulan, setahun, atau lebih banyak dan lebih sedikit dari itu. Ketiga, dengan menjelaskan pekerjaan yang diinginkan.

- f. Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan secara syar'i. Di antara para ulama ada yang mensyaratkan ini dan melarang penyewaan barang milik persekutuan kepada selain sekutu. Yang demikian itu karena manfaat barang milik persekutuan tidak bisa diambil secara sempurna. ini adalah pendapat Abu Hanifah dan Zufar.

Sementara menurut jumhur fuqaha, barang milik persekutuan boleh disewakan secara mutlak, baik kepada sekutu maupun kepada orang lain, karena barang milik persekutuan. Penyerahan bisa dilakukan dengan pengosongan atau dengan pembagian manfaat, sebagaimana hal itu boleh dilakukan dalam jual beli. Dan penyewaan adalah salah satu jenis jual beli. Apabila pembagian manfaat tidak ditentukan maka penyewaan batal.<sup>22</sup>

- g. Barang sewa harus bisaharus bisa diserahkan dan memiliki manfaat.

---

<sup>22</sup> Mujahidin Muhayan, *Fiqih sunnah 5*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2010, h. 148.

- h. Manfaat barang harus sesuatu yang diharuskan dan tidak diharamkan. Jadi, tidak sah transaksi *ijarah* yang dimaksudkan untuk kemaksiatan. Sebab, kemaksiatan harus di jauhi dan dihindari.<sup>23</sup>
- i. Manfaat yang diadakan hukumnya mubah, bukan haram dan bukan wajib. Tidak boleh melakukan penyewaan untuk perbuatan maksiat karena perbuatan maksiat wajib ditinggalkan. barang siapa mengupah seseorang untuk membunuh orang lain secara *zalim* atau untuk membawakan khamar, atau menyewakan rumah untuk dijadikan tempat penjualan *khamar*, tempat permainan judi, atau gereja, maka penyewaan ini batal.<sup>24</sup>
- j. Ada barang yang disewakan atau tenaga yang disewa berupa jasa atau keahlian tertentu dari orang yang disewa. Syarat-syarat yang harus ada dalam barang atau jasa yang disewakan adalah berikut:
  - 1) Barang atau jasa memiliki manfaat yang dimaksudkan oleh pemilik barang ataupun oleh penyewanya.
  - 2) Barang yang disewa dapat diserahkan secara langsung kepada penyewa, demikian pula dengan orang yang akan disewa jasa-jasanya.

---

<sup>23</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009, h. 804.

<sup>24</sup> Mujahidin muhayan, *Fiqih sunnah 5*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2010, h. 149.

- 3) Manfaat dari barang atau jasa merupakan objek yang mubah atau boleh ditransaksikan. Tidak boleh menyewa jasa orang lain untuk keperluan kejahatan.
- 4) Benda yang disewakan harus tetap zatnya hingga habis masa sewanya. Tidak boleh menyewakan air karena tidak kekal zatnya.
- 5) Untuk mengetahui manfaat barang, pemilik barang harus menjelaskan kepada penyewa. Selain itu, dalam pelaksanaan sewa menyewa barang bukan hanya manfaat yang harus diperhatikan, melainkan juga batas waktu penyewaan, harga sewa, dan fungsi yang dimiliki barang. Oleh karena itu, dalam transaksi sewa-menyewa terdapat hal-hal berikut:
  - a) Penjelasan manfaat, dilakukan agar benda yang disewakan benar-benar jelas diketahui manfaatnya.
  - b) Penjelasan waktu yaitu, yaitu waktu minimal atau maksimal dari masa penyewaan barang atau jasa.
  - c) Penjelasan harga sewa, untuk membedakan harga sewa sesuai dengan waktunya, misalnya per bulan, per tahun, atau per hari.
  - d) Penjelasan jenis pekerjaan, yaitu menjelaskan jasa yang dibutuhkan penyewa dan orang yang dapat memberikan



jasanya. Misalnya, pembantu rumah tangga, calo, tukang kayu, dan sebagainya.<sup>25</sup>

e) *Ujrah* atau upah harga sewa. Disyaratkan jumlah harga diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak, baik dalam transaksi sewa-menyewa barang maupun upah-mengupah jasa.<sup>26</sup>

f) Upah atau sewa dalam *al-ijarah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.<sup>27</sup>

Disamping syarat sah sewa menyewa, juga ada syarat mengikat akad *ijarah* (Syarat *Luzum*) yaitu:

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

---

<sup>25</sup> Moh. Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 314.

<sup>26</sup> Moh. Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 313.

<sup>27</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 280.

Ini menurut Hanafiah. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya *udzur*, selama obyek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.<sup>28</sup>

#### **D. Hal-hal yang membatalkan dan berakhirnya sewa menyewa (*Ijarah*)**

1. Barang sewaan adalah amanat bagi penyewa. Sebab, dia telah menerima dan memegang barang itu untuk diambil manfaatnya sebagai haknya. Jika barang itu rusak, dia tidak harus bertanggung jawab, kecuali jika kerusakan tersebut disebabkan karena perbuatan atau kelalaiannya.<sup>29</sup>
2. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Ini menurut pendapat Hanafiah. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad *ijarah*. Hal tersebut dikarenakan *ijarah* merupakan akad yang *lazim*, seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris.
3. *Iqalah* yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *ijarah* adalah akad *mu'awadah* (tukar-menukar) harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqalah*) seperti halnya jual beli.

---

<sup>28</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, h. 327.

<sup>29</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi. *Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009, h. 808.

4. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan.<sup>30</sup>
5. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah berakhir.
6. Apabila ada *uzdur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena adanya utang, maka akad *ijarah*nya batal.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, h. 338.

<sup>31</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 283.