

BAB II

KONSEP UMUM TENTANG SEWA-MENYEWA (*IJARAH*)

A. Pengertian Sewa-Menyewa

Secara etimologis, kata *ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti *al-'iwad*/pengganti. Oleh karena itu, *ats-tsawab* dalam konteks pahala disebut juga dengan *ajru* 'upah'.¹

Adapun secara terminologi, para ulama *fiqh* berbeda pendapat, antara lain yaitu:

1. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
2. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah, dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.
3. Menurut Amir Syarifuddin, *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

¹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006, hlm. 203

objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seorang disebut *Ijarah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah pekerja. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks *fiqh* disebut *Ijarah*.²

4. Menurut Fuqaha Hanafiyah, *ijarah* adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan memberikan imbalan.
5. Menurut Fuqaha Malikiyah dan Hanabiyah, *ijarah* adalah pemilikan manfaat suatu harta-benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.³

Dari 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. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang.⁴

² Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Predana Media Group, 2012, hlm. 277

³ A Ghufuran Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm, 182.

⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 317.

Berdasarkan hal itu, menyewakan pohon agar dimanfaatkan buahnya hukumnya tidak sah karena pohon itu sendiri bukan keuntungan atau manfaat. Demikian juga hukumnya menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, barang yang dapat ditakar dan ditimbang. Suatu manfaat, terkadang berbentuk manfaat atau barang, seperti rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai. Kadang kala dalam bentuk karya seperti karya seorang arsitek, penjahit, dan tukang tenun. Pihak pemilik yang menyewakan manfaat sesuatu disebut *mu'ajjir*. Adapun pihak yang menyewa disebut *musta'jir*. Dan, sesuatu yang diambil manfaatnya disebut *ma'jur*. Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan atas manfaat tersebut disebut *ujrah* atau upah.⁵

Akad *ijarah* termasuk salah satu dari transaksi yang banyak dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan melalui praktik sewa-menyewa barang, pekerjaan dan usaha di sektor-sektor jasa. Istilah ini didefinisikan sebagai “akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui

⁵Sayyid Sabiq, *ibid*, hlm. 203

pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri”.⁶

Dewan Syariah Nasional menjelaskan pengertian *ijarah* sebagai “akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri”. Pada dasarnya prinsip akad *ijarah* sama saja dengan prinsip akad jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah manfaat barang atau jasa. Dengan demikian maka dari segi objek transaksi, akad *ijarah* dibedakan menjadi dua: *ijarah* atas manfaat barang (sewa) dan *ijarah* yang atas layanan pekerjaan.⁷

B. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Al-ijarah dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah Mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat Al-Qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan

⁶Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015, hlm. 127-128

⁷Ghufron Ajib, *ibid*, hlm 127-128.

Ijma' Ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan *al-ijarah* sebagai berikut:

1. Dasar hukum sewa-menyewa dalam Al-Qur'an.

Dalam surat Az-Zukhruf ayat 32 diterangkan:

أَهْمُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ نَحْنُ قَسَمًا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتِهِمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا
سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: *“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? 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 sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”*

Dalam surat Al-Qashas ayat 26 diterangkan:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

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".(QS. al-Qashas:26).

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي
 ثَمَنِي حَبِجٍ ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمَنْ عِنْدِكَ ط وَمَا أُرِيدُ أَنْ
 أَشُقَّ عَلَيْكَ ع سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya:”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-Qashash: 27)

2. Dasar hukum sewa-menyewa dalam Hadits

حَدَّثَنَا أَبُو نُعَيْمٍ : حَدَّثَنَا مِسْعَرٌ عَنْ عَمْرِو بْنِ عَامِرٍ قَالَ : سَمِعْتُ أَنَسًا
 رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَقُولُ : كَانَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَخْتَجِمُ وَلَمْ
 يَكُنْ يَضْلِمُ أَحَدًا أُجْرَهُ. (صاحیح البخاری)

Artinya:“Abu Nu’aim menyampaikan kepada kami dari Mis’ar, dari Amr bin Amir yang berkata, aku mendengar Anas berkata, “Nabi saw berbekam dan tidak akan

pernah menahan upah seorang pun (yang berhak mendapatkan upah).” (Hadits riwayat al- Bukhari).⁸

عن ابن عمر رضي الله عنه قال : قال رسول الله صَلَّى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ. أُعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Diriwayatkan dari Umar ra, bahwasanya Nabi Muhammad sawbersabda, “Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringat mereka” (Hadis riwayat Ibnu Majah).”⁹

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *al-ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Dipihak lain banyak orang yang mempuntai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *al-ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.¹⁰

⁸ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Ensiklopedia Hadits 1, Shahih al-Bukhari 1*, Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2011, hlm 506.

⁹ Al Hafidh Ibnu Hajar Al Asqalani, *Terjemahan Bulughul Maram*, Surabaya: Mutiara Ilmu, 1995, hlm 389.

¹⁰ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm 277-278.

C. Rukun Dan Syarat Sah Sewa-Menyewa

1) Rukun Sewa-Menyewa.

Menurut Jumhur Ulama, *ijarah* mempunyai tiga rukun, yaitu:

- a) *Sighat* (ucapan) *ijab* (penawaran) dan *qabul* (penerimaan).
- b) Pihak yang berakad (berkontrak), yang terdiri atas pemberi sewa (pemilik aset).
- c) Objek kontrak yang terdiri atas pembayaran (sewa) dan manfaat dari pengguna aset.¹¹

Maka dari rukun sewa-menyewa yang dipaparkan diatas hanya terpenuhi 2 rukun saja, akan tetapi dari segi objek atas manfaat barang belum terpenuhi karena objek sewa-menyewa belum memenuhi rukun *ijarah*.

2) Syarat Sewa- Menyewa

Untuk sahnya sewa-menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya. Sedangkan

¹¹Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, Bandung; CV Pustaka Setia, 2014, hlm 216.

untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹²

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

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan 'aqid, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal, dan *mumayyiz* menurut Hanafiyah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah.

b. Syarat kelangsungan akad

Untuk kelangsungan akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila si pelaku (*aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan wilayah, maka menurut Syafi'iyah dan Hanabilah akadnya tidak bisa dilangsungkan dan hukumnya batal.

c. Syarat sahnya *ijarah*

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

¹²Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hlm. 53-54.

1. Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli. Dasarnya adalah firman Allah dalam Surat An-Nisa' ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

“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.”

Ijarah termasuk kepada perniagaan, karena didalamnya terdapat tukar-menukar harta.

2. Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan.
3. Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik hakiki maupun syar'i.
4. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'.

5. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*.
 6. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri.
 7. Manfaat *ma'qud alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, yang biasa berlaku umum.
- d. Syarat mengikatnya akad *ijarah*
- Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat:
1. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terjadi cacat (*'aib*) yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* atau membatalkannya.

2. Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*.¹³

Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi/ pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Setiap sesuatu yang layak dianggap dalam jual beli dianggap layak pula sebagai sewa dalam *ijarah*. Kebanyakan ulama mengatakan “*syarat yang berlaku untuk harga juga berlaku pada sewa*”. Selain itu, sewa/ upah haruslah sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan oleh syara’ dan harus diketahui jumlahnya.¹⁴

D. Macam-Macam Sewa-Menyewa

Dilihat dari objeknya, *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan.

1. *Ijarah* yang bersifat manfaat

Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, diumpamakan sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, dan pakaian untuk dipakai (pengantin). Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan

¹³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm 321-328.

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, hlm. 159.

demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.¹⁵

2. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang pijat, tukang jahit, dan lain-lain.¹⁶

Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja. *Ajir* atau tenaga kerja ada dua macam:

1. *Ajir* khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu.
2. *Ajir musytarak*, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya.¹⁷

¹⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, hlm 330.

¹⁶ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm 236.

¹⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, hlm 333.

E. Pembatalan Sewa Menyewa (*ijarah*) Dan Berakhirnya Sewa-Menyewa (*ijarah*)

Prosedur pembatalan perjanjian yaitu, terlebih dahulu para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian sewa tersebut diberitahu, bahwa perjanjian yang telah dibuat dibatalkan, disertai dengan alasannya. Pemberian waktu yang cukup dimaksudkan untuk salah satu pihak yang membuat akad, bertujuan untuk memberikan waktu kepada mereka untuk bersiap-siap menghadapi risiko pembatalan. Hal ini berdasarkan firman Allah swt dalam QS. Al-Anfal ayat 58:

وَأَمَّا نَحْنُ فَأَنْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ
اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِبِينَ

Artinya: “Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, Maka kembalikanlah Perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.” (QS. Al-Anfal: 58).¹⁸

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalkan, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Selain telah tercapai tujuannya, akad akan dipandang berakhir apabila

¹⁸Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm 73.

terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:

1. Di-*fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti yang disebut dalam dalam akad rusak.
2. Sebab adanya cacat.
3. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa tidak cocok dengan apa yang diperjanjikan.
4. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
5. Kerena tidak mendapatkan izin pihak yang berwenang.¹⁹

Ijarah merupakan akad yang dibatasi dengan jangka waktu tertentu. Waktu *ijarah* yaitu batasan yang digunakan untuk mengukur berapa besar manfaat yang diperoleh. Akad *ijarah* tidak batal hanya karena salah satu pihak atau pengelola (nadzir) meninggal dunia. Hukumnya sama dengan jual beli. Apabila *musta'jir* meninggal dunia, posisinya digantikan oleh ahli waris untuk meneruskan akad. Sebaliknya, apabila *mu'jir* meninggal dunia, barang tetap berada di tangan *musta'jir*

¹⁹ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm 101-102.

sampai masa penyewaan habis. Maksudnya, jika salah satu pihak meninggal dunia, sementara barang sewaan dalam kondisi tetap utuh, akad sewa menyewa tidak menjadi batal.²⁰

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.²¹

Akad *ijarah* terhadap rumah, budak, atau sebagainya, lazim tidak menjadi batal dengan sebab matinya salah seorang

²⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i 2*, Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2008, hlm 54.

²¹ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm 284.

diantara yang berakad, juga jika mati keduanya. Ahli waris menggantikan kedudukannya. Demikian menurut pendapat Hanafi, Syafi'i, dan Hambali.²²

F. Sebab-Sebab Kepemilikan.

Hak milik (*milkiyah*) dapat diperoleh melalui beberapa sebab berikut ini:

1. *Ihzar al-mubahat* (penguasaan harta bebas).

Yaitu cara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki pihak lain. *Al-mubahat* yaitu harta bebas atau harta tak bertuan. Misalnya, ikan di laut, rumput di jalan, hewan dan kayu di hutan, dan lain-lain. Setiap orang berhak menguasai harta benda ini untuk tujuan dimiliki sebatas kemampuan masing-masing. Dengan demikian, upaya pemilikan suatu harta melalui *al-mubahat* harus memenuhi dua syarat:

- a) Tidak ada pihak lain yang mendahului melakukan *ihraz al-mubahat*.
- b) Penguasaan harta tersebut dilakukan untuk tujuan dimiliki.

2. *Al-tawallud* (anak pinak atau berkembang biak).

²²Syaikh Al-'Allamah Muhammad, *Fiqh Empat Madzhab*, Bandung: Hasyimi Press, 2001, hlm 298.

Al-tawallud yaitu sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya. Prinsip *tawallud* ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif, seperti binatang yang dapat bertelur, beranak, menghasilkan air susu, dan kebun yang mrnghasilkan buah dan bunga-bunga. benda mati yang tidak bersifat produktif, seperti rumah, perabotan rumah dan uang, tidak berlaku prinsip *tawallud*.

3. *Al-khalafiyah* (pengganti).

Al-khalafiyah adalah penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi kepemilikan yang lama. Dengan demikian *al-khalafiyah* dibedakan menjadi dua:

- a) Penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya pewarisan.
- b) Penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti ketika seseorang merusakkan atau menghilangkan benda orang lain.

4. *Al- 'aqd*

Akad (*al- 'aqd*) adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan ketentuan syara' yang menimbulkan pengaruh terhadap objek akad.²³

²³ A Ghufuran Mas'adi, *op.cit* hlm 56-62.

G. Hal-Hal Yang Berkaitan Dengan Sewa Menyewa Rumah.

Sewa-menyewa rumah, toko, atau kios, maka ia boleh memanfaatkannya sesuai dengan kehendaknya, baik dimanfaatkan sendiri, atau orang lain, bahkan boleh disewakan lagi, atau dipinjamkan kepada orang lain. Hanya saja ia tidak boleh menempatkan barang-barang atau alat-alat berat yang nantinya akan membebani dan merusak bangunan yang disewanya²⁴. Penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah, toko, atau kios tersebut untuk tetap dapat dihuni, sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku di tengah-tengah masyarakat.²⁵

Ijarah adalah akad dengan batas waktu yang di dalamnya harus terdapat pengukuran manfaat dan penentan dengan waktu. tidak ada nash yang menentukan batas maksimal dan minimal untuk masa *ijarah*, maka penentuan 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. Sedangkan penyewaan rumah untuk didiami, atau tanah untuk ditanami, maka ia harus ditentukan dengan hari, bulan, dan tahun. Sebab, waktu yang merupakan bagian dari manfaat, dan *ijarah* seperti ini tidak dapat terjadi kecuali dengan

²⁴ Ahmad Wardi Muslich, *op. Cit* hlm 332.

²⁵ Chairuman Pasaribu, *op. Cit* hlm 56.

adanya batas waktu tertentu.²⁶ Seperti halnya menyewa kuda atau rumah. Masa menyewa habis dengan matinya kuda, robohnya rumah, atau habisnya masa yang dijanjikan. Sekiranya barang-barang yang disewakan itu dijual oleh orang yang menyewakan, akad sewa-menyewa tidak batal, melainkan diteruskan sampai habis masanya. Hanya yang menyewa hendaklah berhubungan langsung dengan yang membeli rumah itu.²⁷

Menyewakan tanah hukumnya sah. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan, atau bangunan. Jika maksudnya untuk pertanian, maka harus dijelaskan jenis apa yang ditanam di tanah tersebut, kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka *ijarah* dinyatakan *fasid* (tidak sah). Karena manfaat tanah bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tidak boleh juga memperlambat masa tumbuh tanaman. Penyewa berhak menanam jenis lain dari yang disepakati, dengan syarat akibat yang ditimbulkan sama dengan akibat yang ditimbulkan oleh

²⁶Muhammad Jawad Mughniyah, *Fiqh Imam Ja'far Shadiq*, Jakarta: Lentera, 2009, hlm 681.

²⁷Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo 2010, hlm 305.

tanaman yang disepakati dalam akad. Menurut Dawud, penyewa tidak memiliki hak untuk berbuat demikian.²⁸

Menurut pendapat Ibnu Rusyd, menyewakan tanah boleh dilakukan dengan segala sesuatu yang bernilai. Penyewaan tanah pada dasarnya adalah menyewa suatu manfaat tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula. Karenanya, persewaan itu dibolehkan dengan meng*qiyaskan* kepada penyewaan yang bermanfaat.²⁹

Rumah sewaan boleh digunakan sebagai tempat hunian, baik si penyewa menghuninya sendiri maupun meminjamkannya kepada orang lain untuk dihuni. Syaratnya, si penghuni tidak menimbulkan kerusakan pada bangunan. Di samping itu, si penerima sewa (pemilik rumah) harus menyempurnakan pengambilan manfaat rumah oleh di penyewa sesuai adat kebiasaan yang umum berlaku.³⁰

²⁸Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004, hlm 211-212.

²⁹Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid jilid 3*, Jakarta: Pustaka Amania, 2007, hlm 68-69.

³⁰Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013, hlm 808.