

BAB II

KONSEP DASAR SEWA-MENYEWA (*IJĀRAH*)

A. Pengertian Sewa-Menyewa (*ijārah*)

Secara bahasa, *al-ijārah* berasal dari kata *al-arju*, yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh*, arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah¹. Kamus al-Munawwir juga menjelaskan bahwa, kata *ijārah* diderivasikan dari bentuk fi'il “*ajara-ya’juran*”. *Ajran* sendiri memiliki makna yang sama dengan kata *al-iwadh* yang berarti ganti dan upah². Jadi, pada dasarnya *ijārah* secara bahasa yaitu ganti atau upah.

Sedangkan menurut istilah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata sewa-menyewa (*ijārah*) memiliki arti pemakaian sesuatu dengan pembayaran uang³. Dalam KUHPerdara juga menjelaskan bahwa, sewa-menyewa (*ijārah*) adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut

¹ *Munjid Filughah wal A'lam*, Beirut: Dār el-Machreq Sarl Publisher, 1986, h. 4.

² A.W. al-Munawwir, *Kamus al-Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progresif, 1997, h. 9.

³ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, Edisi-3, h. 1057.

terakhir (penyewa)⁴. Adapun pengertian *ijārah* yang dikemukakan oleh para ulama sebagai berikut:

1. Dalam buku *al-Fiqh ‘ala al-Madāhib al-‘Arba’ah*, karya al-Sayh Abdul-Rahman al-Jazari, mendefinisikan *ijārah* menurut Hanafiyah ialah:

عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض.

“Akad untuk membolehkan kepemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan”⁵.

2. Menurut Malikiyah, sebagaimana yang dijelaskan oleh al-Sayh Abdul-Rahman al-Jazari dalam bukunya mendefinisikan *ijārah* ialah:

تسمية التعاقد علي منفعة الادمي وبعض المنقولات.

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”⁶.

3. Menurut Syafi’iyah, sebagaimana yang dijelaskan oleh al-Sayh Abdul-Rahman al-Jazari dalam bukunya mendefinisikan *ijārah* ialah:

عقد علي منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والليذل والإباحة بعوض معلوم.

⁴ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH PERDATA)*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013, Cet-8, h. 373.

⁵ Al-Sayh Abdul-Rahman al-Jazari, *al-Fiqh ‘ala al-Madāhib al-‘Arba’ah*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyah, 2010, h. 597.

⁶ *Ibid.* h. 598.

“Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”⁷.

4. Menurut Hanabilah, sebagaimana yang dijelaskan oleh al-Sayh Abdul-Rahman al-Jazari dalam bukunya mendefinisikan *ijārah* ialah:

عقد علي منفعة مباحة معلومة توخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم.

“Akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan”⁸.

5. Menurut Sayyid Sabiq, mendefinisikan *ijārah* ialah:

عقد على منافع بعوض.

“Jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi”⁹.

6. Menurut Imam Taqiyuddin, mendefinisikan *ijārah* ialah:

عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم.

“Akad untuk mengambil manfaat suatu barang yang dikehendaki dan diketahui, dengan memungut imbalan (uang sewa) yang ditentukan”¹⁰.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.* h. 599.

⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqhu Sunnah*, Juz IV, Kairo: Dārul ‘ilmu, 1990, h. 283.

¹⁰ Imam Taqiyuddin Abu Bakar al-Husaini, *Kifayatul Akhyar*, Jilid 2, Trj. Achmad Zaidun & A. Ma’ruf Asrori, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1997, Cet-1, h. 184.

7. Menurut Abi Yahya Zakaria al-Anshary, mendefinisikan *ijārah* ialah:

تمليك منفعة بعوض بشروط تأتي.

“Memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan memberikan imbalan dan dengan syarat tertentu”¹¹.

8. Menurut Imam Abi Zakaria Yahya bin Syarif an-Nawawi ad-Damasyiqiyi, mendefinisikan *ijārah* ialah:

عقد على منفعة مقصودة معلومة قائلة للبدل والاباحة بعوض معلوم.

“Akad terhadap manfaat dengan tujuan yang telah diketahui perkataannya (pihak-pihak yang berakad) sebagai pengganti yang telah dibolehkan dengan pembayaran yang diketahui”¹².

9. Menurut Imam Abu Bakar Muhammad bin Abi Sahal as-Sarkhasi, *ijārah* ialah:

عقد على المنفعة بعوض هو مال.

“Akad atas manfaat dengan pembayaran yaitu dengan harta”¹³.

¹¹ Abi Yahya Zakaria al-Anshary, *Fath al-Wahab*, juz I, Semarang : PT. Toha Putra, tt, h. 246.

¹² Imam Abi Zakaria Yahya bin Syarif an-Nawawi ad-Damasyiqiyi, *Rawdlatul Thalibin*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyah, tt, h. 247.

¹³ Imam Abu Bakar Muhammad bin Abi Sahal as-Sarkhasi, *al-Mabsuth*, Beirut: Dār al-Kutub al-‘Ilmiyah, 2000, Cet-1, h. 65.

10. Menurut Amir Syarifuddin *ijārah* secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”¹⁴.
11. Menurut Idris Ahmad, sebagaimana dikutip oleh Sohari Sahrani & Ru’fah Abdullah yang ditulis dalam buku *Fikih Muamalah untuk Mahasiswa UIN/IAIN/PTAIS dan Umum*, upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu¹⁵.

Dari berbagai pengertian *ijārah* diatas, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ijārah* atau sewa-menyewa. Jadi *ijārah* atau sewa-menyewa adalah penjualan manfaat yaitu, pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

B. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*ijārah*)

Rachmat Syafe’i menyatakan dalam bukunya bahwa, hampir semua ulama ahli fiqh sepakat bahwa *ijārah* disyari’atkan dalam Islam. Sementara ada beberapa ulama

¹⁴ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2010, h. 215.

¹⁵ Sohari Sahrani & Ru’fah *Fikih Muamalah untuk Mahasiswa UIN/IAIN/PTAIS dan Umum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, h. 168.

yang tidak sepakat diantaranya adalah Abu Bakar Al-Ahsan, Islail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan. Mereka beralasan bahwa *ijārah* adalah jual-beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan dengan jual-beli¹⁶.

Untuk menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijārah* tersebut, Ibnu Rusyd berpendapat bahwa meskipun tidak berbentuk, tetapi dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat)¹⁷.

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* disyari'atkan berdasarkan al-Qur'an, as-Sunnah, dan Ijma':

1. Dasar hukum *ijārah* dalam al-Qur'an adalah:

Firman Allah QS. al-Baqarah (2) ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

(البقرة: 233)

Artinya:

“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa

¹⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, h. 123.

¹⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid (Analisis Fiqih Para Mujtahid)*, Jilid III, Trj. Imam Ghazali Said & Achmad Zaidun, Jakarta: Pustaka Amani, 2007, h. 63.

Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. al-Baqarah: 233)¹⁸.

QS. al- Qashas (28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَجِرَهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ 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"(QS. al-Qashash: 26)¹⁹.

QS. at-Thalaq (65) ayat 6:

... فَإِنْ أَرَضَعْنَ لَكُمْ فَاَتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۗ... (الطلاق: 6)

Artinya:

“jika mereka menyusukan (anak-anak)mu
untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya”(QS.
at-Talaq: 6)²⁰.

Dari penjelasan ayat-ayat al-Qur'an diatas, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa, sewa-menyewa (ijarah)

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahannya*, Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006, h. 37.

¹⁹ *Ibid.* h. 388.

²⁰ *Ibid.* h. 559.

hukumnya adalah boleh, sebagaimana hukum transaksi muamalah lainnya.

2. Dasar hukum *ijārah* dalam as- Sunnah adalah:

Sabda Rasulullah SAW dari Sa'id bin Abi Waqas ra:

حدثنا عثمان بن أبي شيبة حدثنا يزيد بن هارون أخبرنا إبراهيم بن سعد عن محمد بن عكرمة بن عبدالرحمن بن الحارث بن هشام عن محمد بن عبدالرحمن بن أبي لبيبة عن سعيد بن المسيب عن سعيد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال: كُنَّا نكْرِى الارضِ بِمَاعْلَى السَّوِّاقِ مِنَ الزَّرْعِ فَفَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَ نَانَ نَكْرِىهَا بِذَهَبٍ أَوْ رِقِّ.
(رواه ابو داود)

Artinya:

“Diriwayatkan dari Usman bin Abi Saibah, diriwayatkan dari Yazid bin Harun, mengabarkan kepada kita Ibrahim bin Sa'id dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al-Haris bin Hisyam dari Muhammad bin Abdurrahman bin Abi Laibah dari Sa'id bin Al-Musayyab dari Sa'id bin Abi Waqas ra. ia berkata : dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak”. (HR. Abu Daud)²¹.

Sabda Rasulullah SAW dari Aisyah ra. Berkata:

حدثنا إبراهيم بن موسى: أخبرنا هشام عن معمر، عن الزهري، عن عروق بن الزبير، عن عائشة رضي الله عنها قالت: واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وابو بكر رجلا من بني الدَّيْلِيِّ، ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِيَّ هَادِيَا [خَرَيْتَا،

²¹ Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Juz II, Beirut : Dār al-Kutub al-'Ilmiah, 1996, h. 464.

الحرّيت]: الماهر بالهداية، قد غمس يمين حلف في ال العاص بن وائل، وهو علي دين كفّار قريش، فأمناه، فدعا اليه راحلتيهما وواعده غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتاهما براحلتيهما صبيحة ليال ثلاث فارتحلا وانطلق معهما عامر بن فهيرة والدليل الدبلي، فأخذ بهم اسفل مكّة وهو طريق السّاحل. (رواه البخاري)

Artinya:

"Ibrahim bin Musa menyampaikan kepada kami, dari Hisyam bin Ma'mar, dari az-Zuhri, dari Urwah bin az-Zubair, dari Aisyah bahwa Nabi SAW., dan Abu Bakar pernah menyewa jasa seorang pemandu dari bani ad-Dil yang merupakan bagian dari bani Abd bin Adi. Orang tersebut pernah masuk dalam persekutuan keluarga al-Ashi bin Wa'il, dia juga masih memeluk agama yang dipeluk orang-orang kafir Quraisy. Nabi dan Abu Bakar mempercayainya, lalu menyerahkan dua unta dan menyuruhnya untuk membawa kedua unta itu ke Gua Tsur setelah tiga malam. Kemudian (tiga malampun berlalu) dia membawa kedua unta itu (ke Gua Tsur) pada pagi harinya. Nabi dan Abu Bakar pun memulai perjalanan bersama Amir bin Fuhairah dan pemandu dari bani ad-Dil tersebut. Lalu pemandu itu pun memandu mereka bertiga berjalan melewati dataran rendah Mekah menyusuri jalan pesisir pantai". (HR. Bukhari)²².

Sabda Rasulullah SAW dari Hanzalah bin Qois:

حدثنا اسحق أخبرنا عيسى بن يونس حدثنا الأوزاعي عن ربيعة بن أبي عبد الرحمن حدثني حنظلة بن قيس الأنصاري قال سألت رافع بن خديج عن كرى الارض بالذهب والورق فقال لا بأس به إنّما الناس يؤاجرون في عهد

²² Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Sahihh Bukhari*, Juz IV, Beirut: Dār al-Fikr, tt, h. 442.

رسول الله صلى الله عليه وسلم بما علي المأذونات واقبال الجدوال واشياع
من الزرع، فيهلك هذ ويسلم هذا. ويسلم هذا ويهلك هذا، ولم يكن للناس كرى
الآ هذا، فلذلك زجر عنه، فأما شيء معلوم مضمون، فلا بأس به. (رواه
مسلم)

Artinya:

“Ishaq menyampaikan kepada kami, dari Isa bin Yunus yang mengabarkan dari al-Auza’i, dari Rabi’ah bin Abu Abdurrahman bahwa Hanzhalah bin Qais al-Anshari berkata, “Aku pernah bertanya kepada Rafi’ bin Khadij mengenai penyewaan tanah dengan emas dan perak. Rafi’ menjawab, ‘Hal itu tidaklah mengapa. Pada masa Rasulullah SAW., orang-orang menyewakan tanahnya agar memperoleh hasil panen dari tanaman yang tumbuh di sekitar parit, saluran air, atau dari sejumlah tanaman itu sendiri. Lalu tanaman yang disini rusak dan yang lain selamat dari kerusakan, atau yang ini selamat dan yang disana rusak (sehingga nilai sewa tidak jelas dan tidak adil). Dan tidak ada bentuk lain penyewaan kecuali seperti itu. Oleh karenanya, Rasulullah SAW., melarang praktik sewa-menyewa tanah tersebut. Adapun menyewa tanah dengan pembayaran yang telah diketahui (jelas) dan dapat diperhitungkan, maka hal itu tidaklah mengapa”. (HR. Muslim)²³.

Dari keterangan hadits-hadits diatas, dapat disimpulkan bahwa, dibolehkannya transaksi sewa-menyewa, sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah SAW., yang pada masa itupula, beliau melakukan transaksi muamalah yang berupa sewa-menyewa.

²³ Muslim bin al-Hajjaj al-Qusyairi an-Naisaburi, *Sahih Muslim*, Beirut: Dār Ibnu Hisyam Riyadh, tt, h. 23.

3. Landasan ijma' tentang *ijārah* adalah:

Pada masa sahabat, semua umat islam sepakat. Tidak ada seorang ulam pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada yang membantah diantara mereka yang berbeda pendapat, hal tersebut tidak akan dianggap²⁴.

4. Kaidah fiqh²⁵.

Ibnu Taimiyah menyatakan kaidah *fiqhnya*, sebagaimana yang dikutip oleh A. Djazuli dalam bukunya menjelaskan bahwa:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

Artinya:

“*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan*”²⁶.

Maksud kaidah ini adalah, bahwa dalam setiap muamalah dan bertransaksi, pada dasarnya boleh, seperti halnya jual-beli, sewa-menyewa, gadai, kerjasama (*mudharabah* atau *musyarakah*), perwakilan, dan lain sebagainya, kecuali yang secara tegas benar-benar

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010, Cet-6, h. 117.

²⁵ Dewan Syariah Nasional (DSN) selalu menggunakan kaidah ini dalam keputusan-keputusannya. Lihat Himpunan Fatwa DSN Kedua Tahun 2003.

²⁶ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, Jakarta: Kencana, 2007, h. 130.

diharamkan seperti mengakibatkan kemadharatan, tipuan, judi, dan riba.

Dengan adanya ketiga dasar hukum diatas yaitu: al-Qur'an, as-Sunnah, dan Ijma', serta kaidah *fiqh* yang sering digunakan oleh DSN MUI dalam keputusan-keputusannya, maka hukum dibolehkannya *ijārah* (sewa-menyewa) sangat kuat, karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang paling utama.

C. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (*ijārah*)

Ulama Mazhab Hanafi mengatakan, sebagaimana dijelaskan oleh M. Ali Hasan dalam bukunya bahwa, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ijab* dan *qabul* saja (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa-menyewa)²⁷.

Jumhur Ulama berpendapat, bahwa rukun *ijārah* ada empat²⁸:

1. Orang yang berakad (*'āqidain*)
2. Sewa/imbalan (*ujrah*)
3. Manfaat (*manfa'ah*)
4. *Ijab* dan *qabul* (*shighah*)

Sebagai sebuah transaksi (akad) umum, *ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya,

²⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003, h. 231.

²⁸ *Ibid.*

sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya.

Adapun syarat-syarat dalam akad *ijārah*, dibedakan menjadi empat, antara lain:

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

Syarat yang berkaitan dengan pelaku akad menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, sebagaimana yang dikutip oleh Wahbah az-Zuhaili dalam bukunya menyatakan bahwa, disyaratkan telah baligh dan berakal²⁹. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka *ijārah*nya tidak sah³⁰. Akan tetapi, ulama Malikiyah berpendapat bahwa mencapai usia *mumayyiz* adalah syarat dalam *ijārah* dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat berlakunya (*syarth an-nafaadz*). Jika ada anak yang *mumayyiz* menyewakan diri atau hartanya, maka hukumnya sah dan akad itu digantungkan pada kerelaan walinya³¹.

2. Syarat berlangsungnya akad (syarat *an-nafādz*).

Syarat berlakunya akad *ijārah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilayah*)³². Akad *ijarah*

²⁹ Haroen, *Fiqh...*, h. 232.

³⁰ *Ibid.*

³¹ az-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 3806.

³² *Ibid.*, h. 3807.

yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya) adalah tidak sah karena tidak ada kepemilikan atau hak kuasa³³. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlaku dalam jual-beli. Hal ini berbeda dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah³⁴.

3. Syarat sahnya akad (syarat *ash-shihhah*).

Syarat sah *ijārah* berkaitan dengan pelaku akad, objek akad, tempat, upah, dan akad itu sendiri. Diantaranya syarat sah akad *ijārah* adalah sebagai berikut:

a. Kerelaan kedua belah pihak.

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaan untuk melakukan akad *ijārah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah³⁵. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah dalam surat al-Nisa' (4): 29 yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ ...

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Haroen, *Fiqh...*, h. 232.

Artinya:

“*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama-suka di antara kamu*”³⁶. (QS. al-Nisa’ (4): 29)

Dari penjelasan ayat diatas, sangatlah jelas, bahwa suatu transaksi dalam muamalah jika dilakukan dengan cara terpaksa/ tidak saling rela, maka suatu transaksi tersebut hukumnya tidak sah.

- b. Hendaknya objek akad (yaitu manfaat) diketahui sifatnya guna menghindari perselisihan.

Apabila manfaat yang akan menjadi objek akad *ijārah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah³⁷. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama Syafi’iyah memberikan syarat yang ketat³⁸.

- c. Hendaknya objek akad dapat diserahkan baik secara nyata (hakiki) maupun syara’.

Menurut kesepakatan fuqaha, akad *ijārah* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat

³⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an Tajwid dan Terjemahannya*, Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006, h. 83.

³⁷ Haroen, *Fiqh...*, h. 232-233.

³⁸ *Ibid.*

diserahkan, baik secara nyata (hakiki), seperti menyewakan onta yang lepas dan orang bisu untuk bicara, maupun secara syara', seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan masjid, seorang dokter untuk mencabut gigi yang masih sehat, seorang sihir untuk mengajarkan sihir³⁹.

- d. Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijārah* dibolehkan secara syara'.

Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijārah* dibolehkan secara syara'. Sebagai contohnya, menyewa kitab untuk ditelaah, dibaca, dan disadur; menyewa apartemen untuk ditinggali; menyewa jaring untuk berburu, dan sebagainya⁴⁰. Syarat ini bercabang sebagaimana kesepakatan ulama, yaitu tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuhan bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka⁴¹. Menurut mereka objek sewa dalam contoh diatas termasuk maksiat, dan maksiat tidak diperbolehkan dalam akad. Sebagaimana kaidah *fiqhiyah* menyatakan:

³⁹ az-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 3814.

⁴⁰ *Ibid*, h. 3817.

⁴¹ Haroen, *Fiqh...*, h. 233.

الاستئجار على المعصية لا يجوز.

Artinya:

“*menyewakan sesuatu untuk maksiat adalah tidak boleh*”⁴².

e. Syarat-syarat upah (*ujrah*).

1) Hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui.

Sayyid Sabiq, menyatakan bahwa upah harus berbentuk harta dengan nilai jelas, konkret atau dengan menyebutkan kriteria-kriterianya⁴³. Karena sewa merupakan pembayaran atas nilai manfaat, berarti nilai tersebut disyaratkan syarat harus diketahui dengan jelas, sebagaimana hadits Rasulullah:

أخبرنا محمد بن حاتم قال انبأنا حبان قال أنبأنا عبد الله عن شعبة عن حماد عن ابراهيم عن ابراهيم عن أبي سعيد قل اذا استأجرت أجيرا فأعلمه أجره. (رواه النسائي)

Artinya:

“*Telah mengabarkan kepada kami Muhammad bin Hatim berkata; telah memberitakan kepada kami Abdullah dari Syu’bah dari Hammad dari Ibrahim dari Abu*

⁴² *Ibid.*

⁴³ Sabiq, *Fiqh...*, h. 289.

Sa'id berkata, "Jika kamu mempekerjakan orang, maka beritahukan upahnya". (HR. an-Nasai)⁴⁴.

Syarat mengetahui upah ini memiliki beberapa bentuk masalah, seperti jika seorang menyewa orang lain dengan upah tertentu ditambah makan, atau menyewa hewan dengan upah tertentu ditambah makanannya, maka akad itu tidak dibolehkan. Hal itu karena makanan tersebut menjadi bagian dari upah, padahal ukurannya tidak jelas sehingga membuat status upahnya tidak jelas⁴⁵.

a) Upah jasa menyusui.

Tidak dibolehkan bagi seorang mengupah istri untuk menyusui anaknya sendiri, karena hal itu merupakan kewajiban ibu di hadapan Allah. Akan tetapi, perihal membayar jasa orang lain untuk menyusui hukumnya boleh, dengan upah yang konkrit atau berupa makanan dan pakaian. Pada kasus ini, ketidakjelasan dalam masalah upah, pada umumnya tidak membawa kepada perselisihan. Biasanya ada toleransi terhadap

⁴⁴ Abu Abd al-Rahman Ahmad bin Ali bin Syaib bin Ali bin Sinan bin Bahr al-Khurasani al-Qadi, *Sunah al-Nasai*, Beirut: Dār el-Ma'rifah, 1991, h. 280.

⁴⁵ az-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 3823.

orang yang menyusui dan memberi kelapangan kepadanya, sebagai pertanda menyayangi anaknya⁴⁶.

Disyaratkan juga ada kejelasan mengenai masa waktu menyusui, mengetahui anak yang disusui, dan mengetahui tempat jasanya tersebut⁴⁷. Sebagaiman firman Allah swt., dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah (2): 233.

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

Artinya:

“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. al-Baqarah: 233)⁴⁸.

⁴⁶ Sabiq, *Fiqhus...*, h. 291.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahannya*, Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006, h. 37.

Wanita yang menyusui tersebut, statusnya sebagai orang upahan khusus. Oleh karena itu, ia tidak dibolehkan menyusui bayi lain. Wanita yang menyusui wajib menyusui dan segala apa yang diperlukan untuk kepentingan bayi, baik mencuci pakaian maupun menyiapkan makanan bayi⁴⁹.

b) Upah makanan dan pakaian.

Para ulama berbeda pendapat mengenai hukum memberi upah dengan makanan dan pakaian. Sebagian ulama membolehkan dan sebagian ulama lain tidak membolehkan⁵⁰.

Yang membolehkan, dalilnya adalah hadits yang diriwayatkan oleh Ahmad dan Ibnu Majah, menyatakan bahwa:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الْمُصَفَّى الْحَمَصِيُّ. شَنَا بَقِيَّةَ بْنِ الْوَلِيدِ، عَنْ مُسْلِمَةَ بْنِ عَلِيٍّ، عَنْ سَعِيدِ بْنِ أَبِي أَيُّوبَ، عَنْ الْحَرِثِ بْنِ يَزِيدَ، عَنْ عَلِيِّ بْنِ رَبِاحٍ، قَالَ: سَمِعَةَ عَتْبَةَ ابْنَ النَّدْرِ يَقُولُ: كُنَّا عِنْدَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَرَأَ طَسْمَ. حَتَّى إِذَا بَلَغَ قِصَّةَ مُوسَى قَالَ: إِنَّ مُوسَى ص.م. أَجَرَ نَفْسَهُ ثَمَانِي سَنِينَ، أَوْ عَشْرًا، عَلَى عَقَّةٍ فَرَجَهُ وَطَعَامِ بَطْنِهِ. (رواه ابن ماجه)

⁴⁹ Sabiq, *Fiqhus...*, h. 291.

⁵⁰ *Ibid.*

Artinya:

“Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Mushaffa al-Himshi berkata, telah menceritakan kepada kami Baqiyyah bin al-Walid dari Maslamah bin Ali dari Sa'id bin Abu Ayyub dari al-Harits bin Yazid dari 'Ulay bin Rabah ia berkata; Aku mendengar Utbah bin An Nudar berkata, "Ketika kami berada di sisi Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam, beliau membaca surat Thaa Siin. Dan ketika bacaan beliau sampai kisah Musa, beliau bersabda: "Sesungguhnya Musa memperkerjakan dirinya selama delapan tahun atau sepuluh tahun demi menjaga kehormatan kemaluannya dan makanan untuk ia makan". (HR. Ibnu Majah)⁵¹.

Demikian menurut Imam Malik dan Ahmad bin Hanbal. Abu Hanifah membolehkan dalam konteks jasa menyusui oleh selain pembantu (pelayan). Sedangkan Imam Syafi'i, Abu Yusuf, Muhammad Hadiwiyah, dan al-Manshur Billah berpendapat tidak sah karena upah yang akan diterima dianggap tidak konkret. Sementara itu, Imam Malik berpendapat bahwa mereka yang membolehkan upah makanan dan

⁵¹ Muhammad bin Yazid bin Majah al-Qazwini, *Sunah Ibnu Majah*, Juz II, Semarang: Toha Putra, tt, h. 817.

pakaian karena sesuai dengan kebiasaan masyarakat⁵².

c) Upah yang menjadi bagian dari objek akad.

Menurut mayoritas ulama, akad *ijārah* menjadi batal apabila seseorang menyewa pengulit dengan upah kulit hewan yang ia kuliti, menyewa penggiling dengan sebagian biji-bijian yang digiling atau satu sha' dari tepungnya. Hal itu karena tidak diketahui apakah kulit itu bisa berhasil dilepas dengan baik sehingga hasilnya bagus atau tidak, dan juga tidak jelas apakah hasil gilingan biji-bijian itu kasar atau lembut, serta tidak diketahui berapa kadar ukuran tepung yang dihasilkan, karena bisa saja biji-bijian itu kopong karena termakan ulat⁵³.

Namun demikian, berbeda halnya dengan ulama Malikiyah sebagaimana yang dikutip oleh Wahbah az-Zuhaili dalam bukunya bahwa, dibolehkannya hal demikian, dasar dibolehkannya ialah karena ia menyewa dengan upah bagian yang diketahui. Dan upah penggiling dari bagian makanan itu juga jelas.

⁵² Sabiq, *Fiqhus...*, h. 291.

⁵³ az-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 3824.

Ulama Malikiyah juga berpendapat dalam pendapat yang masyhurnya, akad penyewaan pengulit dengan upah kulit hewannya adalah tidak sah. Hal itu karena ia tidak berhak mendapatkan kulit itu kecuali setelah selesai dikuliti, sedangkan tidak dapat diketahui apakah setelah dikuliti kulit itu tetap dalam keadaan baik atau rusak?. Begitu juga menyewa penggiling dengan upah sebagian biji-bijian karena tidak jelas ukurannya. Jika dengan ukuran yang jelas maka hukumnya adalah boleh, seperti jika seorang menyewa pengulit dengan imbalan kulit tertentu yang telah lepas dari hewannya⁵⁴.

d) Upah pengosongan tempat.

Imbalan pengosongan tempat (dalam masyarakat Arab saat ini dikenal dengan istilah *khuluwul yad*) adalah dibolehkan. Pemilik barang (pemberi sewa) boleh mengambil sejumlah uang tertentu sebagai imbalan pengosongan tempat. Sejumlah uang yang diambil itu dianggap penyegeraan sebagian upah yang disepakati dalam akad. Sedangkan upah yang diberikan setiap bulan

⁵⁴ *Ibid.*

atau tahun adalah bagian lain dari upah yang dibayarbelakang⁵⁵.

Imbalan pengosongan tempat yang diambil oleh penyewa sebagai imbalan melepas hak pemanfaatan barang tak bergerak yang ia sewa adalah boleh selama masa waktu penyewaan masih tersisa. Jika tidak, maka itu dianggap tindakan *ghashab* yang diharamkan⁵⁶.

- 2) Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad (*ma'qud alaih*).

Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad (*ma'qud alaih*). Misalkan, *ijārah* tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, jasa dibayar dengan jasa, penunggang dibayar dengan penunggang, dan pertanian dibayar dengan pertanian. Syarat ini menurut Ulama Hanafiyah adalah cabang dari riba. Mereka menganggap bahwa adanya kesatuan jenis saja dapat melarang sebuah akad dalam riba *nasiah*. Penerapan prinsip ini dalam sewa-menyewa adalah bahwa akad ini menurut mereka terjadi secara sedikit demi sedikit sesuai dengan

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.*

terjadinya manfaat. Maka, manfaat pada waktu akad itu tidak ada (seutuhnya), sehingga salah satu pihak menjadi terlambat dalam menerima manfaat secara seutuhnya maka terjadilah riba *nasiah*⁵⁷.

f. Hak menerima upah (*ujrah*).

Upah berhak diterima dengan syarat-syarat berikut⁵⁸:

- 1) Pekerjaan telah selesai.
 - 2) Mendapat manfaat, jika *ijārah* dalam bentuk barang. Apabila ada kerusakan pada barang sebelum dimanfaatkan dan masih belum ada selang waktu, akad sewa-menyewa tersebut menjadi batal.
 - 3) Ada kemungkinan untuk mendapatkan manfaat. Jika masa sewa berlaku, ada kemungkinan untuk mendapatkan manfaat pada masa itu, sekalipun tidak terpenuhi secara keseluruhan.
 - 4) Mempercepat pembayaran sewa atau kompensasi. Atau sesuai kesepakatan kedua belah pihak sesuai dalam hal penangguhan pembayaran.
4. Syarat mengikatnya akad (syarat *al-luzūm*).

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Sabiq, *Fiqhus...*, h. 290.

Disyaratkan dua hal dalam akad *ijārah* agar akad ini menjadi lazim/mengikat.

- a. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya.

Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat (*'aib*), maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijārah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya⁵⁹.

Contohnya: Sebagian rumah yang akan disewa runtuh, kendaraan yang dicarter tusak atau mogok. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *ijārah* jelas harus *fasakh* (batal), karena *ma'qud 'alaih* rusak total, dan hal itu menyebabkan *fasakh*-nya akad.

- b. Tidak terjadi alasan yang membolehkan mem-*fasakh* (membatalkan) *ijārah*.

Seperti jika terjadi sesuatu terhadap salah satu pihak atau barang yang disewakan, maka setiap pihak boleh mem-*fasakh* (membatalkan) akad.

⁵⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, h. 327.

Ulama Hanafiyah, sebagaimana dikutip Wahbah az-Zuhaili dalam bukunya membagi *udzur* (alasan) yang mewajibkan *fasakh* dalam tiga jenis, antara lain⁶⁰:

- 1) *Udzur* dari pihak penyewa, misalnya, jika penyewa bangkrut atau beralih dari pekerjaan tertentu menjadi petani, atau dari petani menjadi pedagang, atau dari satu profesi ke profesi lain⁶¹.
- 2) *Udzur* dari pihak yang menyewakan, misalnya, jika yang menyewakan tertimpa utang yang sangat besar dan tidak dapat melunasinya kecuali dengan menjual barang yang ia sewakan dan membayarnya dengan harganya⁶².
- 3) *Udzur* dalam fisik barang atau sesuatu yang disewakan, contoh yang pertama, seperti jika seorang menyewa kamar mandi di sebuah kampung untuk ia bisniskan selama waktu tertentu, kemudian ternyata penduduk kampung itu pergi (*hijrah*) maka ia tidak wajib membayar upah pada pemiliknya. Contoh yang kedua, menyewa petugas untuk bekerja kemudian dia dilarang bekerja oleh undang-undang⁶³.

⁶⁰ az-Zuhaili, *Fiqh...*, h. 3831.

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.* h. 3831-3832.

⁶³ *Ibid.* h. 3832.

Pensyaratan upah (*ujrah*) dalam bentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad adalah cabang dari riba menurut ulama Hanafiyah. Alasan ini berdasarkan anggapan bahwa adanya kesatuan jenis saja dapat melarang sebuah akad dalam riba nasi'ah, yang berakibat salah satu pihak berpeluang terlambat dalam menerima manfaat secara utuh. Seperti halnya sewa-menyewa (*ijārah*) pertanian dibayar dengan pertanian, sawah dengan sawah, tanah dengan tanah, yang kesemuanya adalah satu jenis.

D. Macam-Macam Sewa-Menyewa (*ijārah*)

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijārah* dibagi para ulama fiqh kepada dua macam⁶⁴:

1. *Ijārah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa⁶⁵.

Dalam kontrak *ijārah* yang bersifat manfaat, apabila terdapat cacat pada objek *ijārah* yang bisa mempengaruhi *ujrah*, maka penyewa memiliki hak khayar antara membatalkan akad *ijārah* atau melanjutkan. Sedangkan

⁶⁴ Haroen, *Fiqh...*, h. 236.

⁶⁵ *Ibid.*

apabila objek mengalami kerusakan ditengah masa kontrak, maka akad *ijārah* menjadi batal. Sebab objek akad *ijārah* yang mengalami kerusakan telah ditentukan, sehingga pihak pemberi sewa tidak memiliki tanggungan untuk menggantinya dengan objek lain⁶⁶.

Syarat-syarat *ijārah* yang bersifat manfaat:

- a) Objek yang disewa ditentukan secara spesifik, seperti menyewa dari barang yang disewakan⁶⁷.
 - b) Objek yang disewakan harus ada dalam majlis akad dan disaksikan secara langsung oleh kedua belah pihak yang berakad pada saat akad *ijārah* dilangsungkan. Karena itu, dalam *ijārah* yang bersifat manfaat suatu barang, tidak sah apabila objek akad tidak dalam majlis akad, kecuali objek akad pernah disaksikan sebelumnya secara langsung dan dipastikan belum mengalami perubahan hingga akad *ijārah* dilangsungkan⁶⁸.
2. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini menurut ulama fiqh, hukumnya boleh, apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti

⁶⁶ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi)*, Cet-2, Kediri: Lirboyo Press, 2013, h. 287.

⁶⁷ *Ibid.* h. 287.

⁶⁸ *Ibid.*

buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. *Ijārah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau kelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit⁶⁹.

Dalam kontrak *ijārah* yang bersifat pekerjaan, apabila terdapat cacat pada objek, tidak menetapkan hak khayar bagi penyewa. Demikian juga jika objek akad mengalami kerusakan di tengah masa kontrak, maka akad *ijārah* tidak batal. Artinya, pihak yang menyewakan tetap memiliki tanggungan untuk memberikan layanan jasa sesuai perjanjian hingga kontrak selesai⁷⁰.

Syarat-syarat *ijārah* yang bersifat pekerjaan:

- a) Menyebutkan kriteria jasa yang yang disewakan secara spesifik⁷¹.
- b) *Ujrah* harus diserahkan-terimakan secara cash di majlis akad⁷².

Terkait dengan sewa-menyewa (*ijārah*) manfaat, seperti halnya sewa-menyewa tanah dan benda lainnya, asalkan benda tersebut dibolehkan menurut syara' untuk

⁶⁹ Haroen, *Fiqh...*, h. 236-237.

⁷⁰ Pelangi, *Metodologi...*, h. 288.

⁷¹ *Ibid.* h. 289.

⁷² *Ibid.*

dijadikan objek sewa-menyewa (*ijārah*), maka para ulama *fiqh* sepakat membolehkan.

E. Sifat Akad Sewa-Menyewa (*ijārah*)

Ijārah menurut ulama Hanafiyah, yang dijelaskan oleh Rachmat Syafe'i dalam bukunya adalah akad *lazim* (mengikat), hanya saja boleh di *fasakh* (dibatalkan) dengan sebab adanya *udzur*, seperti yang telah kita ketahui, hal ini didasarkan pada firman Allah (QS. al-Maidah (5): 1)⁷³:

...أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

Artinya:

“...Penuhilah janji-janji”⁷⁴. (QS. al-Maidah (5): 1)

Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat⁷⁵.

Berdasarkan dua pendapat diatas, maka akad *ijārah* merupakan akad yang mengikat, sehingga tidak bisa

⁷³ Syafe'i, *Fiqh...*, h. 130.

⁷⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahannya*, Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006, h. 106.

⁷⁵ Syafe'i, *Fiqh...*, h. 130.

dibatalkan kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhan manfaat.

F. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa (*ijārah*)

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *ijārah* akan berakhir apabila terdapat⁷⁶:

1. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahit hilang⁷⁷.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu adalah rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh⁷⁸.
3. Menurut ulama Hanafiyah, sebagaimana dijelaskan oleh Nasrun Haroen dalam bukunya bahwa, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijārah*, menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat, menurut mereka, boleh diwariskan, dan akad *ijārah* sama dengan

⁷⁶ Haroen, *Fiqh...*, h. 237.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

jual-beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad⁷⁹.

4. Menurut ulama Hanafiyah, sebagaimana dijelaskan oleh Nasrun Haroen dalam bukunya bahwa, apabila ada *udzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *ijārah* batal. *Udzur-udzur* yang dapat membatalkan akad *ijārah* itu, menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak jatuh *muflis*, dan berpindah tempatnya penyewa, misalnya, seorang digaji untuk menggali sumur di suatu desa, sebelum sumur itu selesai, penduduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi, menurut jumbuhur ulama, *udzur* yang boleh membatalkan akad *ijārah* itu hanyalah apabila objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir⁸⁰.

Pembatalan dan berakhirnya akad *ijārah* telah dijelaskan diatas, apabila dalam akad *ijārah* terdapat hal-hal yang bisa membatalkan atau berakhirnya akad *ijārah*, secara otomatis akad *ijārah* batal atau berakhir dengan sendirinya.

G. Pengembalian Barang Sewaan

Menurut sayyid Sabiq, sebagaimana dikutip oleh Abdul Rahman Ghazaly, *et al* dalam bukunya menyatakan

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ *Ibid.* h. 237-238.

bahwa, jika akad *ijārah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkan langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat dipindahkan (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula⁸¹.

Madzhab Hambali berpendapat, sebagaimana dijelaskan oleh Hendi Suhendi dalam bukunya bahwa, ketika *ijārah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti, barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *ijārah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa⁸².

Dari dua pendapat diatas, bahwa penyewa wajib mengembalikan barang sewaannya ketika akad telah berakhir, dan apabila barang sewaan tersebut mengalami kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung kerusakan bagi penyewa.

⁸¹ Abdul Rahman Ghazaly, *et al. Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2012, h. 284.

⁸² Suhendi, *Fiqh...*, h. 123.