

BAB III

KAJIAN UMUM TENTANG IJARAH

(SEWA-MENYEWA)

A. Pengertian, Dasar Hukum dan Pembagian Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Al-Ijarah berasal dari kata al-ajru yang berarti *al-Iwadh* (penggantian), dari sebab itulah ats-Tsawab dalam konteks pahala dinamai juga al-Ajru/upah.¹

Ijarah secara etimologi adalah masdar dari kata أجر – يأجر

(ajara- ya'jiru), yaitu upah yang berikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan. Al-ajru berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. Al-ajru makna dasarnya adalah pengganti, baik yang bersifat materi maupun immateri. Dalam Kompilasi Hukum Islam Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20, dalam buku Fikih Muamalah yang ditulis oleh Imam Mustofa, mendefinisikan ijarah, “ijarah adalah sewa barang dan sewa tenaga atau jasa (pengupahan)”. Sewa barang pada dasarnya adalah jual beli manfaat barang yang disewakan, sementara sewa jasa atau tenaga adalah jual beli tenaga atas jasa atau tenaga yang disewakan tersebut. Keduanya boleh dilakukan bila memenuhi syarat ijarah sebagaimana yang akan dijelaskan.²

¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010) Cet Ke-1, h. 276.

² Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), h. 101-102.

Al-ijarah secara bahasa merupakan pecahan kata dari *al-ajr*, yang bermakna *iwad* atau kompensasi. Al-Ijarah merupakan kata yang dikhususkan pada kompensasi dari manusia, sedangkan kompensasi dari Allah sebagai balasan atas ketaatan hambanya disebut *al-ajr* atau *al-tsawab*. Dalam istilah Fikih, Al-Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut. Dengan demikian, al-Ijarah dapat berupa pemindahan hak guna materi, seperti rental mobil, sewa rumah, dan lain-lain, juga dapat berupa hak guna jasa seperti jasa pembantu rumah tangga, dan lain-lain.³

Sedangkan menurut istilah yaitu upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan suatu pekerjaan sebagai balasan atas pekerjaannya. Atau imbalan tertentu dan sah atau ganjaran bagi jasa atau keuntungan untuk manfaat yang diajukan yang akan diambil, atau untuk upaya hasil kerja yang diajukan atau yang akan dikeluarkan. Dengan kata lain, merupakan pengalihan hak manfaat untuk ganjaran yang berupa sewa dalam hal penyewaan asset atau barang dan upah dalam hal penyewaan orang.⁴

³ A.Wahab Afif dan Kamil Husein, *Mengenal Sistem Ekonomi Islam*, Ed. Ubaidillah, h. 62-63.

⁴ Muhamad Ayub, *Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia, 2009), h. 427.

Menurut istilah dalam buku Transaksi Syariah, yang ditulis oleh Musthafa Dib Al-Bugha, menurut pengarang Mughni Al-Muhtaj yang bermazhab Syafi'iah mendefinisikan ijarah sebagai transaksi atas manfaat dari sesuatu yang telah diketahui, yang mungkin diserahkan dan dibolehkan, dengan imbalan yang juga telah diketahui. Sementara itu, Al-Qaduri yang mazhab Hanfiah mendefinisikannya sebagai transaksi atas berbagai manfaat (sesuatu) dengan memberi imbalan. Maksud dari transaksi atas manfaat atau berbagai manfaat adalah “menyerahkan manfaat” (dari sesuatu) sebagaimana disebutkan dalam beberapa definisi yang lain, yaitu “menyerahkan berbagai manfaat (ditukar) dengan suatu imbalan.”⁵

Demikian pula menurut terminologi syara, untuk lebih jelasnya, dibawah ini akan dikemukakan beberapa definisi ijarah menurut beberapa pendapat ulama fiqh dalam buku Fikih Muamalah yang ditulis oleh Isnawati Rais, dkk, mengatakan bahwa sebagai berikut:

a. Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَاضٍ

⁵ Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Transaksi Syariah Menjalani Kerja Sama dan Menyelesaikan Sengketanya Berdasarkan Panduan Islam*, (Damaskus, Darul Musthafa, 2009), h. 145.

“Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”⁶

b. Ulama Malikiyah

تَمْلِكُ مَنَافِعَ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan waktu tertentu dengan pengganti.”⁷

c. Ulama Asy-Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ، وَالْإِبَاحَةِ
بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ وَضَعًا.

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”⁸

d. Ulama Hanabilah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ، مُدَّةً مَعْلُومَةً، مِنْ عَيْنٍ
مَعْلُومَةٍ، أَوْ مَوْصُوفَةٍ فِي الذَّمَّةِ، أَوْ عَمَلٍ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ.

“Akad atas suatu manfaat yang mubah, dalam waktu tertentu, dari bentuk tertentu, sifat tanggungan, atau dengan penggantian tertentu.”⁹

Dikemukakan menurut Sayyid Sabiq dalam buku Akad dan Produk Bank Syariah yang ditulis oleh Ascarya, mengatakan bahwa ijarah adalah suatu jenis akad untuk

⁶ Isnawati Rais dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Lembaga penelitian UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011), h. 155.

⁷ Isnawati Rais dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah*,, h. 155.

⁸ Isnawati Rais dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah*,, h. 156.

⁹ Isnawati Rais dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah*,, h. 156.

mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi hakikatnya, ijarah adalah penjualan manfaat. Ijarah adalah transaksi sewa menyewa barang tanpa alih kepemilikan diakhir periode.¹⁰

Menurut Ulama Hanafiyah, dalam buku *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, yang ditulis oleh Wahbah Az-Zuhaili, mengatakan bahwa ijarah adalah akad atas manfaat disertai imbalan.¹¹

Menurut Rahmat Syafi'i, dalam buku *Fikih Muamalah* yang ditulis oleh Sohari Sahrani, dkk, mengatakan bahwa, ijarah adalah *بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ* (Menjual manfaat). Sewa-menyewa kepada hak seorang petani yang mengolah sebidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang ditandatangani antara petani dan pemilik tanah tersebut. Perjanjian tersebut memberi hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah dan bertindak selayaknya sesuai syarat-syarat sewa-menyewa.

Menurut MA.Tihami, dalam buku *Fikih Muamalah* yang ditulis oleh Sohari Sahrani, dkk, mengatakan bahwa *al-Ijarah* (Sewa-menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu,

¹⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), h. 99-100.

¹¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, ilid Ke-5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Cet Ke-1, h. 387.

sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.¹²

Pengertian lain ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Pengertian yang hampir sama juga dikemukakan oleh Hanafiyah dalam buku *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, yang ditulis oleh Yadi Janwari, mengatakan bahwa ijarah berarti atas suatu manfaat dengan penggantian.¹³

Al-ijarah dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur ulama dalam buku *Fikih Muamalah*, yang ditulis oleh Abdul Rahman, dkk, yaitu mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Quran, Hadits-Hadits Nabi, dan ketetapan Ijma Ulama.¹⁴

Menanggapi pendapat diatas, banyak sekali ulama yang mengemukakan atau menerjemahkan definisi ijarah, menurut penulis, pada dasarnya ijarah adalah transaksi sewa-menyewa kepemilikan hak atas manfaat dari penggunaan sebuah asset atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Disamping pengertian ijarah dalam konteks sewa menyewa, ijarah juga mengandung pengertian

¹² Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011) h. 167.

¹³ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 88.

¹⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fikih Muamalah*,, h. 227.

“*ujroh*” atau uang jasa ataukadang disebut “*fee*”. Ijarah dalam pengertian ini diberikan kepada seseorang atas jasa yang telah dilakukannya.

Akad ijarah identik dengan akad jual beli, namun demikian, dalam ijarah kepemilikan barang dibatasi dengan waktu. Al Ijarah bermakna Jual beli manfaat yang juga merupakan makna istilah *syar'i*. Ijarah bisa diartikan sebagai akad pemindah hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang. Menurut Hanafiyah, dalam buku *Fiqh Muamalah* yang ditulis oleh Dimyauddin Djuwaini, Ijarah adalah akad atas manfaat dengan adanya kompensasi tertentu. Syafi'iyah menjelaskan, Ijarah adalah akad atas manfaat tertentu yang diperbolehkan dengan nilai kompensasi tertentu. Malikiyyah mengatakan, Ijarah adalah perpindahan kepemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu, dengan kompensasi tertentu.¹⁵

2. Dasar Hukum Ijarah

Al-ijarah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dala Al-Quran, Hadits ataupun ijma ulama. Namun demikian terdapat ulama yang tidak membolehkannya, diantaranya Abu Bakar al Ashamm, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Basri dan lainnya. Dengan

¹⁵ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 153.

alasan , jika kita gunakan qiyas (analog), akad al-ijarah identik dengan bai' al ma'dum yang dilarang, manfaat sebagai objek tidak bisa dihadirkan ketika akad. Akan tetapi , pendapat ini disanggah Ibnu Rusyd dengan mengatakan bahwa walaupun manfaat tidak bisa dihadirkan ketika akad, namun akan bisa terpenuhi ketika akad telah berjalan. Diantara dalil atau landasan syariah yang memperbolehkan praktik akad al-ijarah adalah Q.S Az-Zukhruf.¹⁶

Dasar hukum ijarah yakni Al-Quran, As-sunah atau Hadits dan Al-Ijma.

a. Dasar Hukum Ijarah dalam Al-Quran:

Surat Az-Zukhruf: 32

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي
 الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ
 بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah mentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”¹⁷ (QS. Az-Zukhruf: 32).

¹⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqih Muamalah*,, h. 153-154

¹⁷ Muhammad Shoib, *Al-Quran dan Terjemah*, Departemen Agama RI, 2012, h. 491.

Surat Al-Baqarah: 233

...وَأَنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
 مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

“.....Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah, dan ketahui bahwa Allah Melihat apa yang kamu kerjakan.”¹⁸ (QS. Al-Baqarah: 233).

Surat Al-Qashash: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ.
 “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”¹⁹ (QS. Al-Qashash: 26).

b. Dasar Hukum Ijarah dalam As-sunah atau Hadits:

Hadits Riwayat Ibnu Majah

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ،
 صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: (أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ
 عَرْقُهُ). رواه ابن ماجه

¹⁸ Muhammad Shoib, *Al-Quran dan Terjemah*,, h. 37.

¹⁹ Muhammad Shoib, *Al-Quran dan Terjemah*,, h. 388.

“Dari Ibnu Umar RA, dia berkata bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Berilah pekerja upahnya seblum keringatnya mengering.”²⁰ (HR. Ibnu Majah).

Hadits Riwayat ‘Abd ar- Razzaq

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ . رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ . أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : (مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُسِّمْ لَهُ أَجْرَتَهُ) .
رَوَاهُ عَبْدُ الرَّزَّاقِ .

“Dari Abu Sa’id Al Khudri RA, bahwa Nabi SW bersabda, “Siapa yang menyewa (mempekerjakan) seorang pekerja (karyawan) maka tentukanlah untuknya nilai upahnya.”²¹ (HR. Abdurrazaq).

3. Pembagian Ijarah

Ijarah terbagi menjadi dua, yaitu Ijarah terhadap benda atau sewa-menyewa, dan Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah.

a. Hukum Sewa menyewa

Dibolehkan Ijarah atas barang mubah, seperti rumah, kamar dan lain-lain, tetapi dilarang ijarah terhadap benda-benda yang diharamkan.

b. Hukum upah mengupah

Upah mengupah atau Ijarah ‘ala ‘al-mal, yakni jual-beli jasa, biasanya berlaku dengan beberapa hal

²⁰ Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), Jilid 5, h. 72.

²¹ Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram*, h. 75.

seperti menjahitkan pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. Ijarah ‘ala al-a’mal terbagi menjadi dua yaitu:

1) Ijarah Khusus

Yaitu Ijarah yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.

2) Ijarah Musyatarik

Yaitu dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama. Hukumnya dibolehkan bekerja sama dengan orang lain.²²

B. Rukun dan Syarat Ijarah

1. Rukun Ijarah

Fatwa DSN MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun ijarah antara lain: Ijab qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, pihak-pihak yang berakad, Objek akad yaitu manfaat barang dan sewa dan manfaat jasa dan upah.²³

Rukun Ijarah menurut Jumhur ulama, rukun Ijarah ada 4 yaitu: Aqid (orang berakad), Shighat akad, Ujrah (upah), Manfaat.

²² Rahmat Syafi’I, *Fikih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 131-134.

²³ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*,, h. 105.

- a. Mu'jir dan Musta'jir yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. Mu'jir adalah yang memberikan upah dan yang mengecewakan, 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 Allah SWT.²⁴ Allah SWT berfirman:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُلُونَ بِطَوَّابٍ عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...

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....*” (QS.An-Nisa: 29)

Bagi orang-orang yang berakad ijarah, disyariatkan juga mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

- b. Shighat Ijab Kabul antara mu'jir dan musta'jir, shighat akad ijarah harus berupa penyertaan kemauan dan niat dari dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalen.²⁵ Ijab Kabul sewa menyewa dan upah mengupah, ijab Kabul

²⁴ Sohari Sahrani; Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*,, h. 170.

²⁵ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*,, h. 158

sewa menyewa misalnya: “aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 5000,00”, kemudian musta’jir menjawab, “aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”. Adapun ijab Kabul upah mengupah, misalnya seseorang berkata, “kuserahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp. 5000,00”, kemudian musta’jir menjawab “aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan”.²⁶

- c. Ujrah, disyariatkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.²⁷
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyariatkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini.
 - 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - 2) Hendaklah benda-benda yang objek sewa menyewa dan upah mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa menyewa).

²⁶ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*,, h. 170

²⁷ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*,, h. 170

- 3) Manfaat dari benda yang di sewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara, bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.²⁸

2. Syarat-Syarat Ijarah

Adapun syarat-syarat al- Ijarah sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:

- a. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah baligh dan berakal.
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad Al-Ijarah. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad Ijarahnya tidak sah.
- c. Manfaat yang menjadi objek al-ijarah harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah.
- d. Objek Al-Ijarah itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat, bahwa tidak boleh

²⁸ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*,, h. 170.

menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.

- e. Objek al-Ijarah itu sesuatu yang diharamkan oleh Syara '. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa akad sewa menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.
- g. Objek al-ijarah itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti, rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.

- h. Upah atau sewa dalam al-ijarah harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.²⁹

Syarat sah Ijarah terdiri dari empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu syarat al-Inqad (Terjadinya akad), syarat an-nafadz (syarat pelaksanaan akad), syarat sah akad dan syarat lazim.

1) Syarat terjadinya akad

Syarat in'inqad (terjadinya akad) berkaitan dengan aqid, zakat akad dan tempat akad.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam jual beli, menurut ulama Hanafiyah, 'aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 Tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah anak *mumayyiz*, dipandang sah apabila telah diizinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat Ijarah dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridhoan walinya.

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf,

²⁹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqih Muamalat*,, h. 279-280.

yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyizz belum dapat dikategorikan ahli akad.

2) Syarat Pelaksanaan (an-nafadz)

Agar Ijarah Terlaksanakan, barang yang harus dimiliki oleh aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliyah). Dengan demikian, Ijarah al-fudhul (Ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) Tidak dapat menjadikan adanya Ijarah.

3) Syarat Sah Ijarah

Untuk sahnya Ijarah harus di penuhi beberapa syarat yang berkaitan ‘aqid (orang yang akad), ma’qud’alaih (barang yang menjadi objek akad), ujarah (upah), dan zat akad (nafs al-‘aqad), yaitu:

- a. Adanya keridhoan dari kedua pihak yang berakad.³⁰

Syarat ini diterapkan sebagaimana dalam akad jual beli didasarkan pada firman Allah SWT, :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ...

³⁰ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*,, h. 106

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, jangan lah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka.....”* (QS. An-Nisa : 29)

Ijarah dapat dikategorikan jual-beli sebab mengandung unsur pertukaran harta.

- b. Ma’qud ‘Alaih bermanfaat dengan jelas sehingga tidak menimbulkan perselisihan.

Adanya kejelasan pada ma’qud alaih (barang) menghilangkan pertentangan diantara aqid.

Diantara cara untuk mengetahui ma’qud alaih (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa seseorang.

- 1) Penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewakan benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “Saya sewakan salah satu dari rumah ini”.³¹

- 2) Penjelasan waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atas minimal. Jadi, dibolehkan

³¹ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah,*, h. 127.

selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya. penjelasan masa waktu adalah hal yang sangat penting dalam penyewaan apartemen, rumah, toko, dan dalam penyewaan seorang perempuan untuk menyusui. hal itu karena objek akad menjadi tidak jelas kadarnya kecuali dengan penentuan waktu tersebut. oleh karena itu, tidak menyebutkan masa waktu akan menyebabkan pertikaian.³² Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan Ulama Syafi'iyah mensyaratkannya sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.³³ Mereka mengatakan bahwa akad ijarah adalah sah dalam waktu yang diperkirakan bahwa barang tersebut masih eksis menurut pandangan para ahli, masa penyewaan tidak ada batas terlamanya karena tidak ada ketentuan syar'i. Dalam Ijarah harus di tentukan

³² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*,, h. 391.

³³ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*,, h. 127.

waktunya, seperti sebulan, setahun dan lain sebagainya. Dengan upah yang diketahui, yakni bayaran yang ditentukan sebagai kompensasi manfaat. Ini berbeda dengan memberikan manfaat dan mewasiatkannya karena termasuk amal ibadah yang dilakukan tanpa pamrih. Demikian pula pinjam meminjam karena orang yang meminjam sesuatu tidak memberi bayaran.³⁴

3) Sewa bulanan

Menurut ulama Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, "Saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp 50.000,00" sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan mengatakan, "Saya sewa selama sebulan."³⁵

4) Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika

³⁴ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif Griya Wirokereten Indah, 2004), Cet. Ke-1, h. 114-115.

³⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*,, h. 127

menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

5) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

- c. Ma'qud 'Alaih (barang) harus dapat memenuhi secara syara. Dengan demikian, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau menyewakan seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan secara syara.
- d. Kemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara, seperti menyewakan rumah untuk ditampati.
- e. Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya
Diantara contohnya adalah menyewa orang untuk shalat fardu, puasa, juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayani sebab hal itu merupakan kewajiban si istri.

- f. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri.
- g. Manfaat ma'qud 'alaih harus sesuai dengan tujuan yang dilakukannya akad ijarah, yang bisa berlaku umum.
Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran.

4) Syarat Barang Sewaan (Ma'qud 'alaih)

Diantara syarat barang sewaan adalah dapat dipegang atau dikuasi. Hal itu didasarkan pada hadis Rasulullah SAW, yang melarang menjual barang yang tidak dapat dipegang atau dikuasi, sebagaimana dalam jual-beli.

5) Syarat-Syarat Ujrah

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu:

- a) Hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui
- b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut. Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan ma'qud alaih (objek akad).³⁶

³⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*,, h. 404.

6) Syarat yang Kembali pada Rukun Akad

Akad disyaratkan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad atau syarat-syarat yang merusak akad, seperti menyewakan rumah dengan syarat rumah tersebut akan ditempati oleh pemiliknya selama sebulan, kemudian diberikan kepada penyewa.

7) Syarat Kelaziman

Syarat kelaziman terdiri ijarah terdiri atas dua hal berikut:

a) Ma'qud 'alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat, jika terdapat cacat pada ma'qud 'alaih (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau memataalkannya.

b) Tidak ada uzur yang membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa ijarah batal karena adanya uzur sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada uzur. Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadaratan bagi yang akad.³⁷

³⁷ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*,, h. 130

C. Macam-macam dan Jenis-jenis Ijarah

1. Macam-macam ijarah

Ijarah terdiri dari dua macam yaitu ijarah ‘ain (sewa langsung) dan ijarah dzimmah (sewa tidak langsung).

- a. Ijarah ‘ain adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang sudah tentu (secara langsung manfaatnya didapat dari barang yang disewa), Misalnya, seseorang berkata, “Aku sewakan rumah ini atau mobil ,” saat menyewa mobil tertentu yang sudah diketahui oleh dua orang yang bertransaksi.
- b. Ijarah dzimmah adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang dikuasai (dioperasikan atau diatur) seseorang (bukan dari barangnya secara langsung). Misalnya, menyewa seseorang untuk mengantar ke suatu tempat menggunakan mobil yang tengah dioperasikannya atau menyewakan mobil yang dioperasikannya untuk jangka waktu tertentu.³⁸

2. Jenis-Jenis Ijarah

Ijarah ada dua jenis yaitu ijarah atas manfaat, yaitu ijarah yang objek akadnya (ma’quud ‘alaih) adalah manfaat, dan ijarah atas pekerjaan, yaitu yang objek akadnya adalah pekerjaan.

³⁸Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah Menjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketanya Berdasarkan Panduan Islam,, h. 163.*

- a. Ijarah yang bersifat manfaat. Ijarah manfaat seperti, sewa menyewa rumah, toko untuk dipergunakan, kendaraan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai, . Boleh melakukan akad ijarah atas manfaat yang dibolehkan, dan tidak boleh melakukan akad ijarah atas manfaat yang diharamkan, seperti yang telah diketahui, karena manfaatnya diharamkan maka tidak boleh mengambil imbalan atasnya, seperti bangkai dan darah. Hal ini berdasarkan kesepakatan para ulama.
- b. Ijarah yang bersifat pekerjaan, yaitu penyewaan yang dilakukan atas pekerjaan tertentu, seperti membangun bangunan, menjahit baju, membawa barang ketempat tertentu, mewarnai baju, memperbaiki sepatu, dan sebagainya.³⁹

D. Sifat-sifat Ijarah, Pembatalan dan Berakhirnya akad ijarah

1. Sifat Ijarah

Ijarah menurut ulama Hanafiyah adalah akad lazim (mengikat), hanya saja boleh dibatalkan (fasakh) dengan sebab adanya uzur, seperti yang telah diketahui. Hal ini didasarkan pada firman Allah, "...Penuhilah janji-janji..." (Al-Maidah: 1). Secara hukum asal, fasakh bukanlah termasuk dalam memenuhi akad.

³⁹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*,, h. 411-417.

Sedangkan menurut mayoritas Jumhur Ulama, ijarah adalah akad lazim (mengikat) yang tidak dapat dibatalkan kecuali dengan hal-hal yang dapat membatalkan akad-akad lazim, seperti cacat atau hilangnya objek manfaat. Hal ini berdasarkan firman Allah, "...Penuhilah janji-janji ...” (Al-Maidah: 1). Selain itu, karena akad ijarah adalah akad terhadap manfaat maka ia mirip dengan nikah. Dan karena ia adalah akad mu'awadhah (tukar menukar) maka tidak dapat dibatalkan seperti jual beli.⁴⁰

2. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapat hal-hal yang mewajibkan fasakh (batal).

Ijarah akan menjadi batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur 'alaih), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

⁴⁰ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*,, h. 410.

- e. Menurut Hanafiah, boleh fasakh ijarah dari sala satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang , kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.⁴¹

Ulama Hanafiah berpendirian bahwa akad al-ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad al-ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Jika akad ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak) seperti, kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak) seperti, rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong seperti, keadaan semula.

Menurut al-Kasani dalam kitab *al-badaa'iu ash-Shanaa'iu* menyatakan bahwa akad Ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut.

⁴¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 122.

- 1) Objek ijarah hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- 2) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir, apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada kepemilikannya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- 3) Wafatnya salah seorang yang berakad.
- 4) Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait adanya hutang, maka akad ijarahnya batal.⁴²

Menurut ulama Hanafiyah, seperti yang telah diketahui dalam pembahasan sifat ijarah, dengan meninggalnya salah satu pelaku akad. Hal itu karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki. Selain itu, karena manfaat dalam ijarah itu terjadi setahap demi setahap, sehingga ketika *muwarrits* (orang yang mewariskan) meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada, yang karenanya ia tidak menjadi miliknya, dan sesuatu yang tidak dimilikinya mustahil di wariskannya. Oleh karena itu, akad ijarah perlu diperbaharui dengan ahli warisnya, sehingga akadnya tetap ada dengan pemiliknya.

⁴² Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqih Muamalat*,, h. 283.

Akan tetapi, jika wakil dalam akad meninggal, maka ijarahnya tidak batal, karena akad bukan untuk wakil, tetapi dia hanya orang yang melakukan akad.⁴³

Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad ijarah tidak batal (*Fasakh*) dengan meninggalnya salah satu pelaku akad, karena akadnya adalah akad lazim (mengikat) seperti jual beli. Yaitu bahwa penyewa memiliki kepemilikan yang lazim atas manfaat barang dengan sekaligus, maka hal itu dapat diwariskan darinya. Akan tetapi, ijarah dapat batal dengan meninggalnya perempuan tukang menyusui, atau bayi yang disusui, karena hilangnya manfaat dengan rusaknya sumbernya yaitu perempuan yang menyusui, selain itu, karena sulitnya memperoleh ma'qud 'alaih (objek akad), karena tidak mungkin menempatkan bayi lain sebagai penggantinya.⁴⁴

⁴³Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*,, h. 429.

⁴⁴Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*,, h. 430.