

## BAB III

### SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

#### A. Pengertian Sewa-Menyewa (Ijarah)

Sewa-menyewa didalam bahasa arab disebut ijarah. Secara etimologi arti kata ijarah yaitu upah atau sewa. Menurut terminology agama yaitu memberikan suatu benda kepada orang lain untuk mengambil manfaatnya dengan ketentuan dengan orang yang menerima benda itu memberikan imbalan sebagai bayaran penggunaan manfaat barang yang dipergunakan.

Kata ijarah berasal dari kata *ajr* yang berarti imbalan. Dengan pengertian semacam ini, pahal dinamakan dengan *Ajr*. dalam syariat, yang dimaksud dengan *Ijarah* adalah akad mendapatkan manfaat sebagai imbalan. Dengan demikian, menyewa pohon untuk dimakan buahnya tidak sah, karena pohon bukanlah manfaat. Juga tidak boleh diperbolehkan menyewa emas dan perak, menyewa makanan untuk dimakan, serta menyewa barang yang pada umumnya ditakar dan ditimbang karena semua ini tidak dimanfaatkan kecuali dengan menghabiskanya. Juga tidak diperbolehkan menyewa sapi, kambing atau unta untuk diperah susunya karena penyewaan mengadung kepemilikan atas suatu manfaat. Sementara dalam hal ini, ia memberikan manfaat atas susu yang merupakan benda. Padahal akad penyewaan berlaku pada manfaat bukan pada benda. Suatu manfaat memiliki banyak macam. Pertama, manfaat benda , seperti penghunian rumah dan pemakaian mobil. Kedua, manfaat pekerjaan, seperti pekerjaan arsitek, tukang bangunan , tukang tenun, tukang

jahit, tukang ojek, dan tukang setrika. Dan ketiga, manfaat orang yang mengerahkan tenaganya, seperti pembantu dan buruh.

Menurut Rahmat Syafe'i, Ijarah secara bahasa adalah *بيع لمنفعة* (menjual manfaat). Sewa menyewa kepada hak seorang petani yang mengolah sbidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang ditandatangani antara petani dan pemilik tanah tersebut. Perjanjian tersebut memberikan hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah dan bertindak selanyaknya sesuai syarat-syarat sewa-menyewa.<sup>1</sup>

Jumhur ulama fikih berpendapat bahawa ijarah adalah menjual manfaat bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, sebab semua itu bukan manfaatnya tapi bendanya.<sup>2</sup>

Pemilik atas sesuatu yang dapat dimanfaatkan disebut dengan *mu'ajjir*. Sedangkan orang yang memanfaatkan barang dari pemilik disebut dengan *mustakjir*. Sesuatu yang diambil manfaatnya disebut *makjur*. Dan imbalan yang dikeluarkan sebagai ganti atas manfaat yang diambil dinamakan dengan *ajr* dan *ajrah*

jika sewa telah dilakukan, maka pemanfaatan atas sesuatu yang disewakan ada pada *mustakjir* (penyewa) dan bagi yang menyewakan, dia berhak memiliki sesuatu yang diberikan dari penyewa, karena akad ini termasuk akad tukar-menukar.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Sayid sabiq, *Fikih Sunnah 5*, Cakrawala Publishing, Jakarta, 2009 Hal.258

<sup>2</sup> Rahmat Sayfe'i, *Fikih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, Hal.122

<sup>3</sup> Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, Hal.167

Sedangkan menurut para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan Ijarah, Antara lain sebagai berikut:

Menurut Hanafiyah bahwa Ijarah ialah:

عُقْدٌ يُقْبَدُ تَمْلِكُكَ مَنَفَعَةَ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

Artinya:

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

Menurut malikiyah bahwa Ijarah ialah:

تَسْمِيَةٌ لِتَعَاقُدٍ عَلَى مَنَفَعَةِ الْأَدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْفُوعَاتِ

Artinya:

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

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa Ijarah ialah:

عَقْدٌ مَوْضُوعٌ الْمُبَادَلَةَ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مُّحَدَّدَةٍ وَدَاءً أَيْ تَمْلِكُكَحَا بِعَوَضٍ فَحِجِّي بَيْعُ الْمَنَافِعِ

Artinya:

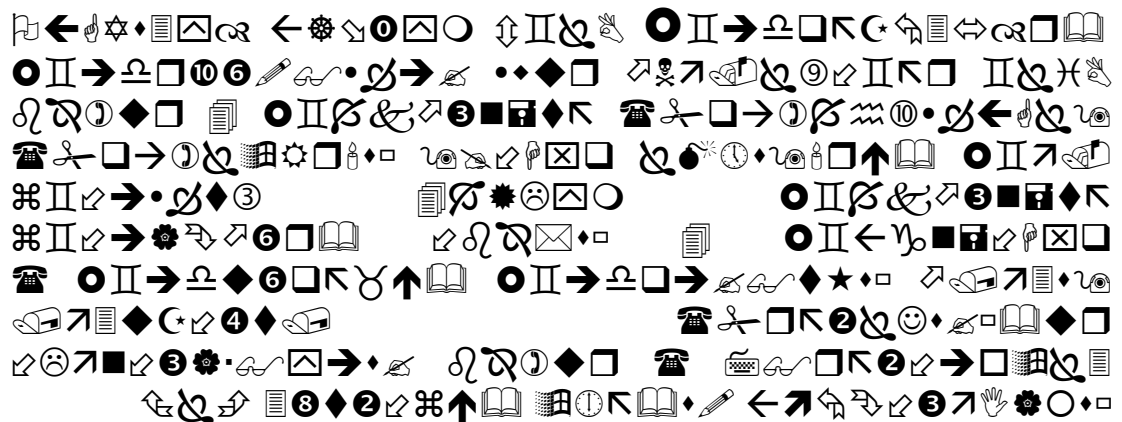
“Akad yang objeknya penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan sama dengan menjual manfaat”

Berdasarkan definisi diatas kiranya dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukar suatu dengan yang ada imbalanya, diterjemahkan dalam bahasa indonesia berarti sewa-menyewa dan upah mengupah.<sup>4</sup>

<sup>4</sup>Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, H.168

### B. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

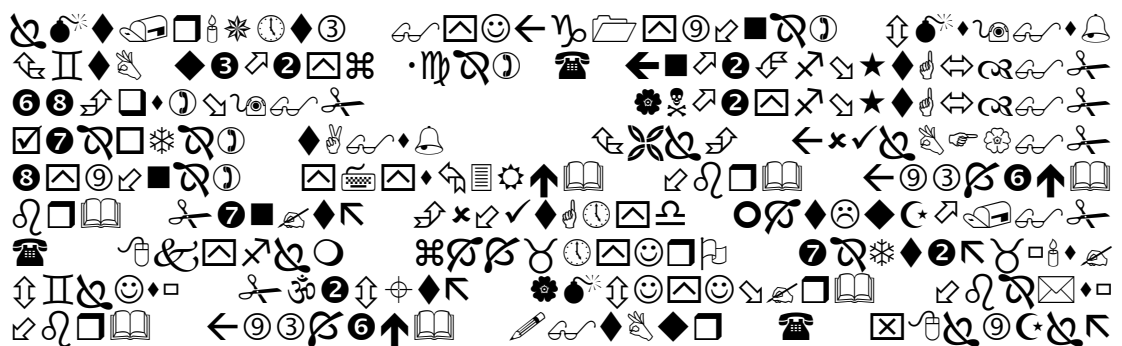
Dasar-dasar hukum atau rujukan Ijarah adalah Al-qur'an, Al-Sunnah dan Al-Ijma. Dasar hukum Ijarah dalam Al-qur'an terdapat dalam surat At-Thalaq Ayat 6 :



**Artinya:**

*Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.<sup>5</sup>*

Disamping itu terdapat dalam surat Al-Qashash ayat 26-27 Allah berfirman:



<sup>5</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang, Diponogoro, 2012, h.559



**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". 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". (Al-Qashash[28]: 26-27)<sup>6</sup>

Dasar Hukum Ijarah dari Al-Hadits adalah

عن ابن عمر رضي الله عنهما قل: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: أُعْطُوا  
الْأَجِيرَةَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

**Artinya:**

“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering (Riwayat Ibnu Majah)<sup>7</sup>

اِحْتَجِمَ وَاَعْطَا الْحُتَّامَ اَجْرَهُ (رواه البخار و مسلم)

**Artinya:**

“Berbekamlah kamu , kemudian berikanlah upahnya kepada tukang bekam itu” (Riwayat Bukhari dan Muslim).<sup>8</sup>

كُنَّا نُكْرِ الْأَرْضَ بِمَا عَلَّ السَّوَا فِي مَنْ الدَّرِعِ فَتَحَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
ذَلِكَ وَ أَمَرَ نَأْبَذَ حَابِ اَوْرَقٍ<sup>9</sup>

**Artinya:**

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak ( Riwayat Ahmad dan abu dawud ).

<sup>6</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang, Diponogoro, 2012, h.378

<sup>7</sup> Al-Hafiz Ibnu Hajar Al-Asqani, *Bulughul Maram*, Peterjemah: Achmad Sunarto, Pustaka Azzam, Jakarta, 2000, H.441

<sup>8</sup> Al-Hafiz Ibnu Hajar Al-Asqani, *Bulughul Maram*, Peterjemah: Achmad Sunarto, H.440

<sup>9</sup> Al-faqih Abdul Wahid Muhammad bin Achmad bin Mumammad Ibn Rusd, *Bidayatul Mujtahid*, penterjemah : Imam Ghazali Said, Pustaka Amani, Jakarta, 2007, Cet.III, H.67

Landasan ijmanya ialah semua ulama bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (Ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>10</sup>

### C. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

Transaksi *Ijarah* dalam kedua bentuknya akan syah bila memenuhi rukun dan syarat. Rukun dan *ijarah* sebagai bentuk transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka. Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *ijarah* itu adalah:

1. Orang yang menggunakan jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang kemudian memberikan upah atau jasa tenaga atau sewa dari jasa benda yang digunakan, disebut pengguna jasa atau *mu'jir*.
2. Orang yang memberikan jasa, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau *musta'jir*.
3. Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut *ma'jur*.
4. Imbalan atas jasa yang diberikan disebut upah atau sewa.

Adapun syarat yang berkenaan dengan perilaku transaksi ialah keduanya telah dewasa, berakal sehat, dan bebas dalam bertindak dalam arti tidak dalam paksaan.

---

<sup>10</sup> Sohari Sahrani, *Hadits Ahkam II*, Lp Ibek Press, Cilegon, 2008, Hal.126

Akan yang dilakukan oleh anak-anak atau orang gila atau orang yang dipaksa tidak sah transaksinya.

Syarat yang berkenaan dengan objek transaksi yaitu jasa, bila jasa adalah dalam bentuk tenaga untuk bekerja harus jelas apa yang dikerjakan dan tidak dilarang apa yang dikerjakan. Bila yang diupahkan ialah pekerjaan yang tidak menentu atau sesuatu yang tidak dapat dikerjakan seperti naik ke puncak menara tanpa alat atau tidak boleh dikerjakan oleh agama seperti membunuh atau mencuri, maka transaksi tidak sah. Bila yang menjadi objek transaksi adalah jasa suatu benda disyaratkan barang itu dapat digunakan dalam arti ada manfaatnya, dapat diserahkan penggunaannya dan jelas waktu atau batas penggunaannya. Bila barang yang disewa itu tidak dapat digunakan seperti mobil sedang rusak, atau tidak dapat diserahkan penggunaannya seperti mobil dalam tahanan polisi, atau tidak jelas waktu penggunaannya seperti mobil pribadi yang disewa tidak menyebutkan waktu atau tidak dijelaskan batas penggunaannya seperti naik bus tidak ditentukan arah dan batasnya, maka transaksi sewa menyewa ini tidak sah.

Syarat yang berkenaan dengan imbalan ialah jelas wujud, nilai dan ukurannya dan jelas pula waktu pembayarannya. Bila tidak jelas wujudnya seperti hujan yang akan turun atau tidak jelas nilainya seperti sekarung rambut yang tidak tentu harganya atau tidak jelas ukurannya, atau tidak jelas waktu pembayarannya, maka transaksi sewa-menyewa atau upah-mengupah tersebut tidak sah.

#### **D. Aspek-aspek dalam sewa-menyewa**

Dilihat dari segi objeknya sewa-menyewa (*ijarah*) dapat dibagi menjadi dua macam yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan (*jasa*).

1. Sewa-menyewa yang bersifat manfaat. Sewa-menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan.
2. Sewa-menyewa (*ijarah*) yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan .

*Ijarah* semacam ini menurut ulama *fiqh* hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukaang jahit dan tukang sepatu.

Sewa-menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi seperti mengambil seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam. Dan ada juga yang bersifat serikat seperti mengabdikan buruh pabrik, buruh bangunan dan lain sebagainya.

#### **E. Batalnya Akad Sewa-Menyewa**

*Ijarah* pada jenis akad lazim, yaitu tidak boleh adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali telah didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. *Ijarah* akan menjadi batal bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

1. Menurut ulama Hanafiah *ijarah* dipandang habis dengan meninggalkan salah seorang akad, sedangkan ahli waris tidak memiliki hak untuk meneruskannya.

Adapun menurut jumhur ulama, *ijarah* itu tidak batal tapi diwariskan.

2. Pembatalan akad.



3. Terjadinya kerusakan barang yang disewa. Akan tetapi menurut ulama lainnya kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya ijarah, tetapi harus diganti selagi masih bisa diganti.
4. Habis waktu kecuali akad uzur.
5. Menurut ulama hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan untuk mem-fasakh-kan sewaan tersebut.

Menurut Al-kasani dalam kitab Al-Badaa'iu Ash-shanaa'iu, menyatakan bahwa akad sewa-menyewa berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek sewa-menyewa hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewakan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sewa menyewa telah berakhir. Apabila itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka seseorang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya seseorang yang berakad.
4. Apabila ada '*uzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya hutang, maka akad sewa-menyewa batal.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Abdur Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, jakarta: kencana prenada media Group, 2010, cet.1, Hal.283