

### **BAB III**

## **SEWA-MENYEWA DAN PERMASALAHANNYA**

#### **A. Pengertian Sewa-menyewa (*Ijarah*)**

Kata *ijarah* diambil dari suatu kata *ajru* dimana memiliki arti pengganti. Dalam syariat *ijarah* merupakan suatu akad pengambilan manfaat disertai kompensasi upah.<sup>1</sup> *Ijarah* atau sewa-menyewa merupakan salah satu akad atau suatu perjanjian dalam pengambilan manfaat dengan adanya imbalan yang diatur syarat-syarat tertentu<sup>2</sup>.

M.A Tihami memberikan definisi terkait dengan *al-Ijarah* (sewa-menyewa) dapat diartikan sebagai suatu perjanjian atau sering dikenal dengan akad yang kaitannya erat dengan manfaat atas sesuatu tertentu atau berkaitan dengan suatu kemanfaatan, yang nantinya menyebabkan sesuatu tersebut dapat dikatakan legal untuk dimabil manfaatnya, dan disertai pembayaran (sewa).<sup>3</sup> *Ijarah* dalam madzhab

---

<sup>1</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunah*, penerjemah : Asep sobari dkk, ed. Muhamad Tufik Hulaimi (Jakarta: Al-I'tishom, 2008), h. 362.

<sup>2</sup> Nur Afifah, *Muamalah Dalam Islam*, ed. by Rini Mahmud, (Semarang: Mutiara Aksara, 2019), h.32.

<sup>3</sup> Ruf'ah Abdullah, *Fiqih*, ..., h. 175.

Syafi'i sendiri didefinisikan sebagai suatu akad terhadap manfaat untuk jangka waktu tertentu dengan harga (imbalan) tertentu.<sup>4</sup>

Secara istilah syariah definisi sewa- menyewa juga dijelaskan salah satunya menurut ulama fikih. Seperti yang dikemukakan oleh Al-Jazairi yang memberikan definisi bahwa sewa (*ijarah*) merupakan salah satu akad dalam mengambil suatu manfaat dengan masa tertentu atau masa yang telah ditentukan.<sup>5</sup>

*Ijarah* sendiri banyak sekali yang mengartikan, dimana *ijarah* diartikan pula sebagai suatu kegiatan jual beli dalam hal jual beli jasa atau lebih dikenal dengan kata upah-mengupah yaitu perbuatan pengambilan manfaat baik manfaat itu didapatkan dari tenaga yang dikeluarkan oleh manusia ataupun manfaat yang diambil ditimbulkan dari suatu barang tertentu. Mengenai *ijarah* Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah pula mengemukakan perihal *ijarah* yang dimana merupakan suatu Akad atas suatu manfaat dimana manfaat yang dimaksud telah diketahui serta disengaja untuk membolehkan atau bahkan memberikan yang diiringi dengan suatu imbalan dimana

---

<sup>4</sup> Musthafa diib Al-bugha, *Fiqih Islam Lengkap Penjelasan Hukum-Hukum Islam Madzhab Syafi'i*, penerjemah: pskihsati, ed. by Tim Editor media Zikir (Surakarta: Media Zikir, 2021), h .303.

<sup>5</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer Hukum Perjanjian Ekonomi Bisnis Dan Sosial*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), h. 185.

imbalan yang dimaksud telah diketahui pada saat itu juga. Jumhur ulam fiqih juga memberikan pendapatnya mengenai *ijarah*, dimana menurut jumhur ulama sewa-menyewa merupakan suatu penjualan manfaat dimana dikatakan bahwa yang diperbolehkan disewakan adalah berupa manfaatnya bukan berupa bendanya. Oleh sebab itu jumhur ulama fiqih tidak memperbolehkan menyewakan suatu pohon untuk diambil buahnya, sumur untuk diambil airnya, serta hal lain karena itu semua bukan manfaatnya melainkan bendanya.<sup>6</sup>

Fatwa DSN-MUI menyebutkan bahwa *ijarah* adalah suatu akad atau suatu kontrak pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa (upah), tanpa disertai dengan pemindahan hak milik atas barang itu sendiri.<sup>7</sup>

Para Ulama memiliki perbedaan dalam mengartikan *ijarah* (sewa-menyewa), tak terkecuali dengan ulama empat mazhab yang dikenal saat ini, adapun definisi dari *ijarah* menurut ulama empat imam mazhab adalah sebagai berikut :

---

<sup>6</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: C.V Pustaka Setia, 2020), h. 122.

<sup>7</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), h.195.

1. Menurut Hanafiyah *ijarah* merupakan:

عُقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَ بِعَوَضٍ

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”<sup>8</sup>

2. Menurut Malikiyah *ijarah* merupakan:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةٍ إِلَّا دَمِيٍّ وَبَعْضِ الْمَنْفُوعِ لِأَنَّ

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”<sup>9</sup>

3. Menurut Syaf’iyah *ijarah* merupakan:

عُقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَائِلَةً بِالْبَدَلِ وَالْإِجَارَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.”<sup>10</sup>

4. Menurut Hanabilah *ijarah* merupakan:

وَهِيَ عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِالْفِطْرِ الْإِجَارَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَا فِي مَعْنَاهُمَا

“*Ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan *kara*’ dan semacamnya.”<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016) h. 114.

<sup>9</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ..., h. 114.

<sup>10</sup> Ahmad wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 317.

<sup>11</sup> Ahmad wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*,...,h. 317 .

Definisi mengenai *ijarah* juga dikemukakan oleh Hasbi As-hiddiqie, menurutnya *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>12</sup>

Dalam Ensiklopedia Fikih Muamalah dijelaskan bahwa *ijarah* adalah jenis transaksi terhadap manfaat tertentu yang mubah, dari suatu barang tertentu yang telah dijelaskan baik berupa sifat maupun waktunya atau dapat dikatakan sebagai suatu jenis transaksi atas sesuatu misalnya berupa pekerjaan yang upahnya serta pekerjaannya telah diketahui.<sup>13</sup>

Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa yang dimaksud dari sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian yang berkaitan dengan pemanfaatan ataupun pengambilan suatu manfaat dari benda, baik itu berupa yang berkaitan dengan manusia ataupun tidak seperti binatang. Adapun yang diambil disini adalah manfaat dari bendanya bukan

---

<sup>12</sup> Rufah Abdullah, *Fiqih*, ..., h. 176.

<sup>13</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fikih Muamala*, (Jakarta: Kencana, 2019),h.115.

bendanya itu sendiri. Misalnya mengambil manfaat dari benda yang disewakan seperti manfaat dari kendaraan dan lain sebagainya.<sup>14</sup>

Dari definisi-definisi di atas dapat diambil kesimpulan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan prinsip dari para ulama terkait *ijarah* atau sewa-menyewa dalam hal definisi. Oleh karena itu bisa dipahami jika *ijarah* merupakan suatu akad atas manfaat dengan imbalan atau dapat dikatakan sebagai suatu kegiatan transaksi yang memperbolehkan penggunaanya mengambil manfaat dengan waktu tertentu serta imbalan tertentu yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak, atau juga dapat diartikan sebagai menukarkan sesuatu diiringi dengan imbalan. Manfaat yang dimaksud dalam hal ini dapat berupa manfaat suatu benda atau manfaat pekerjaan seperti manfaat yang didapatkan dari pekerjaan atau dapat juga berupa manfaat yang diperoleh dari kerja keras seperti buruh dan lain sebagainya.

## **B. Dasar Hukum Sewa- menyewa (*Ijarah*)**

Ulama sepakat perihal diperbolehkannya *ijarah* (sewa-menyewa) hal tersebut didasarkan pada Al-Qur'an dan As-Sunnah serta ijma yaitu sebagai berikut:

---

<sup>14</sup> Indri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Kencana, 2015).

## 1. QS. An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“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[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa : 29)<sup>15</sup>*

## 2. Al-Baqarah ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرْضِعُوا 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, 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”.*(Q.S Al Baqarah : 233)

## 3. Al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata “wahai ayahku! jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil*

---

<sup>15</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Yayasan Penyelenggara Penerjemah Syaamil quran), h. 23.

sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” (Al-Qashash : 26)<sup>16</sup>

#### 4. Az-Zukhruf ayat 32

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ  
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا  
سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ۗ

“Apakah mereka yang membagi-bagi Rahmat Tuhanmu? Kamiilah yang menentukan penghidupan mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat memanfaatkan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Az-zukhruf : 32)<sup>17</sup>

#### 5. Al-Kahfi ayat 77

فَانطَلَقَا ۗ حَتَّىٰ إِذَا آتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا  
فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ ۗ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ  
أَجْرًا

“Maka keduanya berjalan hingga ketika keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka berdua meminta dijamu oleh penduduknya, tetapi mereka (penduduk negeri itu) tidak mau menjamu mereka, kemudian mereka mendapatkan dinding rumah yang hampir roboh (di negeri itu), lalu dia menegakannya. Dia (Musa) berkata, “jika engkau mau, niscaya engkau dapat menerima imbalan untuk itu” (Al-Kahfi : 77).<sup>18</sup>”

<sup>16</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,..., h. 388.

<sup>17</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,..., h. 491.

<sup>18</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,..., h. 302.



Dari beberapa Ayat diatas dapat dipahami bahwa *ijarah* merupakan salah satu transaksi yang diperbolehkan untuk dilakukan. Hal tersebut dilatarbelakangi karena manusia pada dasarnya akan saling membutuhkan satu sama lain baik itu membutuhkan manfaat yang bersumber dari barang maupun manfaat yang bersumber dari tenaga orang lain. Dari ayat diatas juga dapat dipahami bahwa ketika mengambil manfaat dari suatu barang atau menggunakan jasa seseorang/pekerja maka ada keharusan untuk membayar imbalannya sesuai dengan apa yang telah dikerjakan.

Selain dalam Al-Qur'an *ijarah* juga dijelaskan dalam beberapa hadist yaitu sebagai berikut:

1. Hadis diriwayatkan oleh Abdull Razaq

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ  
 اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا، فَلْيُسَلِّمْ لَهُ أَجْرَتَهُ رَوَاهُ عَبْدُ الرَّزَّاقِ وَفِيهِ انْقِطَاعٌ،  
 وَوَصَلَهُ الْبَيْهَقِيُّ مِنْ طَرِيقِ أَبِي

*"Dari Abu Said Al-Khudry Radliyallaahu 'anhu bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Barangsiapa mempekerjakan seorang pekerja hendaknya ia menentukan*

upahnya." Riwayat Abdul Razzaq dalam hadits munqathi'.  
Hadits maushul menurut Baihaqi dari jalan Abu Hanifah."<sup>19</sup>

## 2. Hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari

وَعَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : اِخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ وَأَعْطَى  
الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ . رواه البخارى

*"Dari Ibnu Abbas, ia berkata: Rasulullah berbekam dan memberikan Upah kepada orang yang membekamnya, seandainya hal itu haram maka beliau tidak akan memberikan upah." (H.R Bukhari)<sup>20</sup>*

## 3. Hadis yang diriwayatkan oleh Muslim

وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ قَالَ اللَّهُ ثَلَاثَةٌ أَنَا  
خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا  
فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ .  
رَوَاهُ مُسْلِمٌ

*"Dari Abu Hurairah, ia mengatakan bahwa Rasulullah bersabda: Allah berfirman" Ada tiga orang yang menjadi musuh-Ku pada hari kiamat, yaitu: orang-orang yang memberi perjanjian atas nama-Ku kemudian berkhianat, orang-orang yang menjual orang merdeka lalu memakan hasil penjualannya dan orang-orang yang memperkerjakan seorang pekerja, lalu pekerja itu bekerja dengan baik namun ia tidak memberikan upahnya." (H.R. Muslim).<sup>21</sup>*

---

<sup>19</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*, penerjemah: Harun Zen , ed. by Zaenal Mutaqin, Cetakan kesepuluh, (Bandung: Jabal, 2018), h. 230.

<sup>20</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*,...,h. 229

<sup>21</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*,...,h. 229

#### 4. Hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari

وَعَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ إِنَّ أَحَقَّ مَا أَخَذْتُمْ عَلَيْهِ  
حَقًّا كِتَابُ اللَّهِ أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ

“Dari Ibnu Abbas, ia mengatakan bahwasanya Rasulullah bersabda: hal yang paling patut kamu ambil upahnya (pahalanya) adalah Kitabullah.” (Dikeluarkan oleh Bukhari).<sup>22</sup>

Perihal diperbolehkannya *ijarah* disebutkan juga oleh para ulama atau ijma'. *Ijarah* pula dilaksanakan berdasarkan qiyas. *Ijarah* sendiri diqiyaskan dengan jual beli, hal tersebut dikatakan karena keduanya terdapat unsur jual beli. Namun perbedaannya dapat terlihat dari objeknya, dimana objek dalam *ijarah* adalah manfaat dari barang. Di Indonesia sendiri praktik *ijarah* sudah mendapat legitimasi yaitu dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang tertera dalam pasal 251-277.<sup>23</sup>

### C. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

#### 1. Rukun Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Pada dasarnya kitab fikih menyebutkan beberapa rukun terjadinya *ijarah*, dimana rukun tersebut yaitu *musta'jir* dan *mu'jir*

<sup>22</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*,...,h. 229

<sup>23</sup> Imam Mustofa, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).

(penyewa atau pihak yang menyewa dan pihak yang menyewakan), *sigah* (ijab dan kabul), serta manfaat dari barang yang dipersewakan dan yang terakhir adalah upah.<sup>24</sup>

*Musta'jir* dan *mu'jir* dapat dikatakan sebagai orang yang melaksanakan akad sewa menyewa tersebut atau akad upah-mengupah. Untuk menjadi *musta'jir* dan *mu'jir* hendaknya keduanya harus baligh, berakal serta mampu mengendalikan harta atau mampu melaksanakan tasharauf serta saling ridha antara satu dengan yang lainnya. Ijab dan kabul (*sigah*) dilakukan oleh kedua belah pihak . Dengan demikian dalam sewa tersebut upah yang harus dibayarkan harus sudah diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak. Adapun perihal barang yang disewakan harus dapat dimanfaatkan kegunaanya dan suatu perkara yang boleh disewakan menurut hukum syara serta benda yang dipersewakan harus kekal, yang dimaksud dengan kekal dalam hal ini adalah kekal zatnya (*ain*) sampai waktu yang telah ditentukan dari kesepakatan ijab dan kabul dalam perjanjiannya .<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Imam Mustofa, *Fikih Muamalah*,..., h.105.

<sup>25</sup> Ruf'ah Abdullah, *Fiqih* ,..., h. 179.

Menurut Ulama Hanafiyah rukun yang harus dipenuhi dalam sewa-menyewa atau ijarah hanya ada satu yaitu ijab dan kabul. Hal tersebut dapat terlaksana dari mereka penyewa dan yang menyewakan.<sup>26</sup> Sedangkan rukun ijarah menurut mayoritas ulama itu ada empat yaitu

- a. Dua pelaku akad (pemilik dan penyewa)
- b. *Shighah* (ijab dan qabul)
- c. manfaat barang
- d. upah

## 2. Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Seperti halnya dalam praktik muamalah yang lain dalam praktik sewa-menyewa (*Ijarah*) pun terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar praktik sewa menyewa-tersebut dapat dikatakan sah atau boleh dilakukan. Adapun syarat sah *Ijarah* adalah sebagai berikut :<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Abdurrahman Al-juzairi, *Fikih Empat Mazhab Jilid 4*, Penerjemah: Arif Munandar (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2015).

<sup>27</sup> Wabah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu*, Penerjemah : Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 389.

a. Syarat Wujud (al-in'iqad)

Syarat wujud dapat terpenuhi apabila pelaku sewa menyewa balig dan berakal oleh karenanya *ijarah* tidak sah apabila dilakukan oleh orang gila. Namun ulama malikiyah memberikan pendapat bahwa mencapai usia mumayiz adalah syarat terjadinya *ijarah* oleh karenanya jika ada anak yang telah mumayiz dan melakukan sewa maka akad tersebut dianggap sah dengan izin dari walinya.

b. Syarat berlaku (an-nafadz)

Syarat berlaku dapat terpenuhi apabila adanya hak kepemilikan atau hak kekuasaan.

c. Syarat sah (ash-shihhah)

- 1) Kerelaan kedua pelaku akad
- 2) Hendaknya objek akad (yaitu manfaat) diketahui sifatnya guna menghindari perselisihan.
- 3) Hendaknya yang menjadi objek dalam akad *ijarah* dapat diserahkan, baik diserahkan tersebut secara nyata (Hakiki) ataupun diserahkan secara syara.

4) Manfaat yang dijadikan objek dalam *ijarah* hendaknya harus diperbolehkan syara

d. Syarat objek akad

Apabila objek dalam akad termasuk barang yang bergerak maka di syaratkan terjadinya penerimaan.

e. Syarat upah (ujrah)

- 1) Hendaknya upah tersebut harta yang bernilai dan diketahui.
- 2) Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad

f. Syarat kelaziman (al-luzum)

Syarat ini dapat terpenuhi apabila terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya

#### **D. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah* (Sewa-Menyewa)**

Sewa-menyewa atau *ijarah* akan batal dan berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya Kecacatan di Barang Sewaan

Maksud dari cacat disini adalah cacat pada barang yang dijadikan sebagai objek pada praktik sewa ini, kerusakan tersebut dapat

disebabkan oleh lalainya penyewa dalam memanfaatkan atau menggunakan barang sewaan, atau penggunaan barang yang disewakan tidak sesuai dengan apa yang seharusnya diperuntukan. Maka dalam hal ini sewa dapat dibatalkan.

2. Barang yang disewakan rusak

Rusak yang dimaksud disini adalah rusak barang yang digunakan sebagai objek dalam sewa atau musnahnya barang yang dijadikan objek dalam sewa tersebut yang mengakibatkan barang tersebut tidak bisa digunakan kembali sesuai dengan perjanjian di awal akad. Contohnya sewa menyewa yang memperjanjikan rumah sebagai objeknya dan rumah tersebut terbakar.

3. Barang yang digunakan untuk upah rusak atau cacat.

4. Sudah terpenuhinya dan sudah didapatkan manfaat yang disebutkan di akad atau Berakhirnya masa sewa menyewa atau telah selesainya pekerjaan.

5. Adanya pengguguran akad oleh kedua belah pihak yang melaksanakan sewa-menyewa.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Hendi Suhendi *Fiqh Muamalah*,..., h.122.



Dalam hal *ijarah* batal (*fasakh*) ulama Hanafi memberikan tambahan tentang batalnya sewa-menyewa tersebut yaitu :

1. *Ijarah* boleh *fasakh* dari salah satu pihak atau pihak penyewa dapat akad *ijarah* misalnya karena ada *uzur* tersebut bisa berasal dari dirinya.
2. Sewa menyewa dapat batal dengan alasan meninggalnya salah satu dari pelaku akad tersebut.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Wabah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam, ...*, h. 429.