

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN TEORITIS

A. Tinjauan Teori Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Ada beberapa pengertian mengenai sewa-menyewa antara lain :

- a. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai:
 - (i) pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii) Uang dibayarkan karena memakai aatau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi); (iii) Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.¹⁵
- b. Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.¹⁶
- c. Menurut M. Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang

¹⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi kedua, ctk. Ketujuh, Balai Pustaka, Jakarta, 1996, hlm. 933.

¹⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹⁷

- d. Menurut Wiryono Prodjodikoro, sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.¹⁸

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, ctk. Kedua, Alumni, Bandung, h. 220

¹⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, ctk. Ketujuh, Sumur Bandung, Bandung, 1981, h. 49.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kalau seorang disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apapun, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa menyewa.

Mengenai harga sewa, kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa.

Sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.¹⁹

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Pasal 1570 jo 1571.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:²⁰

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa menyewa
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

2. Aspek-aspek Sewa Menyewa

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

- a. Sewa-menyewa yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
- b. Sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Sewa

²⁰ Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, Sinar Grafika, Jakarta, h. 58-59

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menyewa semacam ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan tukang sepatu.

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

Dalam kaedah fiqih yang paling basic dalam Ekonomi Islam adalah semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.²¹ Dalam bahasa Arab upah dan sewa disebut dengan *Al-Ijarah*, yang berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al-'iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats-Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah). Menurut pengertian *syara'* *Al-Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian (upah).²² *Al-Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.

Definisi *Ijarah* dalam *Syara'* adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui.²³

²¹ Hermawan Kartajaya, *Marketing Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002)

²² Sayid Sabiq, *Alih Bahasa H. Kamaluddin A. Marzuki, Fiqh Sunnah*, (Bandung: Al-Ma'arif 1998), cet. Ke-1, h. 15

²³ Saleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, (Jakarta: Gemma Insani, 2006), h. 482

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

B. Sewa Menyewa dalam Islam

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Ijarah secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* atau sewa-menyewa, seperti menyewa pakaian pengantin. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarat al-zimmah* atau upah mengupah seperti upah panen perkebunan. *Ijarah* baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah itu merupakan *muamalah* yang telah disyari’atkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau *mubah* bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.²⁴

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *Ijarah*. *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-‘iwadh* yang arti menurut bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.²⁵ Dalam arti luas, *Ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual ‘ain dari benda itu sendiri. Kelompok Hanafiah mengartikan *Ijarah* dengan akad berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan

²⁴ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), cet. Ke-2, h.215-216

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005), h.114

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

istilah lain dapat pula disebut bahwa *Ijarah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.²⁶

Pemilik barang yang dapat upah atas barangnya disebut dengan *mu'jir* (pihak yang memberi ijarah) dan nilai yang dikeluarkan sebagai imbalan dari manfaat-manfaat yang diperoleh disebut dengan *ijr* atau *ujrah* atau *ijar*, sewa yang mengundang arti upah. Maka apabila akad sewa menyewa itu telah dipandang sah si penyewa berhak memiliki manfaat.²⁷

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan ijarah antara lain adalah sebagai berikut:²⁸

- a. Menurut Hanafiah bahwa Ijarah ialah: “Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dengan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan.”
- b. Menurut Malikiyah bahwa ijarah ialah: “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.

Imam syafi'i berkata: Sewa-menyewa adalah bagian dari penjualan, karna sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepada yang lainnya.

Pernyewa memiliki manfaat yang ada pada seorang budak, rumah dan hewan tunggangan sampai pada masa yang disyaratkan, sehingga sipenyewa lebih berhak untuk mengambil manfaat yang disewanya dari

²⁶ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1993), cet. Ke-2, h. 29

²⁷ Sayyaid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 13*, ter. Kahar masihur. (Jakarta : Kalam Mulia, 1991), cet. Ke-5, hal.5

²⁸ Hendi Suhendi, *Op.cit.* h. 114

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pada pemilik yang sebelumnya, dan pemilik yang sebelumnya mendapatkan imbalan yang diambilnya dari hewan tunggangan dan rumah itu. Ini sejenis dengan jual beli.²⁹

Dari beberapa definisi yang telah dikemukakan diatas, dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa (*ijarah*) ialah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu yang sudah disepakati. Dapat disimpulkan juga, bahwa sewa-menyewa pakaian pengantin ialah suatu akad antara pemilik dengan penyewa yang mengandung tentang pemakaian baju pengantin dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama.

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa *Ijarah* atau sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama, serta termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Dengan demikian, hukum-hukum *Ijarah* ini layak diketahui. Karena tidak ada bentuk kerja sama yang dilakukan manusia diberbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya boleh ditentukan dalam *syari'at* Islam, yang selalu memperhatikan maslahat dan menghapuskan kerugian.³⁰

²⁹ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab al-Umm*, ter. Abu Abdullah Muhammad bin Idris, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2007), cet. Ke-3, h. 147.

³⁰ Saleh Al-Fauzan, *Op.cit.*, h. 481

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ijarah baik dalam bentuk sewa menyewa maupun upah dalam bentuk upah mengupah itu merupakan muamalah yang telah disyaria'kan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan sesuai dengan yang ditetapkan Islam.³¹

Ulama fiqih berpendapat, bahwa yang menjadi dasar dibolehkan *al-ijarah* adalah firman Allah SWT:

- a. Firman Allah SWT. Dalam Qur'an Surat Az-Zukhruf, ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا
سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: *Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan, sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (Q.S Az-Zukhruf: 32)*³²

- b. Firman Allah SWT. Dalam Qur'an Surat At-Talaq, ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَوَسِّئِنَّ أَجْرَهُنَّ
ص

Artinya:jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah kepada mereka..... (Q.S: At-Thalaq: 6).³³

³¹ Amir Syarifuddin, *Op.cit.*, h. 216

³² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Semarang: CV. Asy syifa, 2004),

h.1091

³³ *Ibid*, h. 116.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Firman Allah SWT. Dalam Qur'an Surat Al-Qashash, ayat 26:

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

Artinya: “Salah seorang dari dua wanita itu berkata: “Wahai bapakku ambillah dia sebagai orang yang berkerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk berkerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (Q.S al-Qashash: 26)³⁴

Adapun hukum kebolehan berdasarkan ijma' adalah bahwa semua ulama sepakat membolehkannya, walaupun dari al-'Ash Hamin dan Ibnu 'Ulayyah diriwayatkan melarangnya. Alasan fuqaha' yang tidak membolehkan adanya perjanjian sewa-menyewa adalah bahwa dalam menukar barang harus terjadi penyerahan harga dengan imbalan penyerahan barang seperti halnya dalam barang yang nyata.

Sedangkan manfaat (kegunaan) dalam sewa-menyewa pada saat terjadi akad, maka oleh sebab itu adalah suatu tipuan dan sama dengan hanya menjual barang yang belum ada.³⁵

3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (Ijarah)

Dalam pelaksanaan *ijarah* ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun dan syarat ini harus terlebih dahulu dipenuhi agar pelaksanaan sewa menyewa tersebut sah menurut hukum yang mengaturnya.

³⁴ *Ibid*, h. 856.

³⁵ Ibnu Rusyd, *Bidayah al Mujtahid*, Jilid 3, (Semarang : CV. Asy Syifa, 1990), cet. Ke-

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* adalah ijab dan qobul dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah, al-isti'jar, al-iktira', dan al-ikra*, yakni lafaz untuk menyerahkan dan suatu persetujuan sewa menyewa antara yang berakad.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama, rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

- a. Aqid (Orang yang berakal)
- b. Shighat akad
- c. Ujrah (Upah)
- d. Manfaat

Sedangkan dalam kitab lain dijelaskan rukun *ijarah* itu ada enam, yaitu:³⁶

- a. Penyewa (*Musta'jir*) adalah orang yang menyumbangkan tenaganya atau orang yang menjadi tenaga kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaannya itu.
- b. Pemberi sewa (*Mu'ajjir*) adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu.
- c. Objek sewa (*Ma'jur*) adalah suatu jenis barang atau pekerjaan yang diketahui secara jelas jenis dan sifatnya.
- d. Harga sewa (*Ujrah*) adalah imbalan dari suatu pekerjaan yang telah dilakukan.
- e. Manfaat (Manfaah) adalah Pekerjaan yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya.

³⁶ Sunarto Zulkifli, *Kajian Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 43.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- f. Ijab qabul (Sighat) adalah suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan ijarah. Dalam sighat ada ijab dan kabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak pertama (*mu'jir*) untuk menyewakan barang atau jasa sedangkan kabul merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *mu'jir*.

Sekilas memang terlihat seperti ada perbedaan dari beberapa pendapat yang menjelaskan tentang rukun *ijarah*, namun perbedaan ini tidaklah fatal, apabila diamati dengan teliti pendapat-pendapat ini mempunyai persamaan yang mendasar, itu semua merupakan rukun yang terdapat dalam *ijarah*.

Untuk sahnya perjanjian *ijarah* diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:³⁷

- a. Yang menyewakan dan penyewa ialah *thamyiz* (kira-kira umur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampunan.
- b. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
- c. Ada kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkan pada adanya ijab dan qobul.
- d. Yang disewakan ditentukan barang atau sifat-sifatnya.
- e. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang syara'.
- f. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.

³⁷ Sysfii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Pers, 2008), h. 131

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- g. Harga sewa yang harus dibayar bila merupakan uang ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.

4. Hak dan Kewajiban Pelaku Akad

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa menyewa yakni adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewakan dan bagi pemilik barang kepentingan atas harga sewa.

Dalam perjanjian/akad dan termasuk juga sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pelaku akad yang membuatnya.

Hak-hak dan kewajiban tersebut ialah :

- a. Pihak yang menyewakan (*Mu'ajjir*)³⁸
 - 1) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
 - 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
 - 3) Memberikan si penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa
 - 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang
 - 5) Ia berhak atas barang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan
 - 6) Menerima kembali barang obyek perjanjian diakhir masa sewa.

³⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Loc.cit.*, h.73

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Pihak penyewa (*Musta'jir*)³⁹
 - 1) Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan berhubungan dengan itu
 - 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
 - 3) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya
 - 4) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewakan
 - 5) Tidak mendapat gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

5. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian ini termasuk perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagaimana kita ketahui bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan, kecuali ada sesuatu yang mengharuskan pembatalan.

Penyewaan tidak batal dengan kematian salah satu dari dua orang yang berakad, selama apa yang diakadkan masih dalam kondisi baik. Ahli

³⁹ *Ibid*, h. 73 -74

warislah yang akan menduduki posisi keluarganya yang meninggal, baik dia pemilik barang ataupun penyewa.⁴⁰

Berikut beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*fasakh*) sewa-menyewa ialah:⁴¹

- a. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada ditangan penyewa atau terlihatnya cacat lama padanya.
- b. Rusaknya barang sewaan yang ditemukan, seperti rumah yang yang ditentukan atau binatang yang ditentukan.
- c. Rusaknya sesuatu yang diupahkan, maksudnya beda yang menjadi objek yang disewakan itu mengalami kerusakan atau hilang sama sekali, seperti kain yang diupahkan untuk dijahit karna apa yang diakadkan tidak mungkin ditunaikan setelah kerusakan.
- d. Diambilnya manfaat yang diakadkan secara sempurna, diselesaikannya pekerjaan, atau berakhirnya masa penyewaan, kecuali ada uzur yang menghalangi berakhirnya penyewaan. Apabila masa penyewaan tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen, misalnya, maka tanah tetap berada di tangan penyewa dengan membayar sewa yang wajar sampai tanaman dipanen, meskipun tanpa sekehendak pemilik tanah, demi menghindarkan penyewa dari kerugian karena memanen tanaman sebelum waktunya.

⁴⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011), Jilid 5, h. 160-162

⁴¹ *Ibid*

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut pendapat lain bahwa perjanjian ijarah difasakhkan dengan sebab Sebagai berikut :

- a. Yang diupahkan atau yang disewakan mendapat kerusakan pada waktu ia masih ditangan penerima upah atau karena terlihat cacat lainnya.
- b. Bila barang itu telah hancur dengan jelas.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan atau yang disewakan.
- d. Bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah selesai atau masa pekerjaan telah habis. lain halnya bila terdapat unsur uzur yang meatang fasakh, umpamanya bila rumah untuk ditempati diambil sebelum habis masa sewa, dalam hal ini tetap berada ditangan penyewa. Dengan pengertian lain,perjanjian ijarah itu bisa menjadi rusak atau dirusakkan apabila terdapat cacat pada barang sewa yang akibatnya barang tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang dinginkan pada waktu perjanjian tersebut dilakukan.

6. Pengembalian Barang Sewaan

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa ini menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:⁴²

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu

⁴² Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit.*, h. 76

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepada pihak yang menyewakan / pemilik dengan cara menyerahkan langsung bendanya.

- b. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.
- c. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemiliknya dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
- d. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya.

Hal ini berimplikasi bahwa jika terjadi cacat yang merusak pemanfaatannya, maka penyewa memiliki hak khiyar (hak pilih) antara meneruskan ijarahdan membayar seluruh uang sewa atau memfasakhnya (membatalkannya), seperti jika hewan tunggangan yang disewa sakit atau pincang, atau hancurnya sebagian bagian rumah. Oleh karna itu, jika terjadi cacat dalam barang yang disewakan, maka ini terjadi cacat sebelum adanya penerimaan manfaat. Menurut takmilat Fathul Qadiir dalam kitab Al-Badaa'I menyebutkan wajib ada khiyaar bagi penyewa, sama seperti dalam akad jual beli.⁴³

⁴³ Wahbah Az- Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, terjemahan Abdul Hayyie Al Kattani, dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, h. 404-405.

7. Upah Dalam Usaha Sewa Menyewa

Upah adalah harga yang dibayarkan kepada pekerja atas jasanya dalam bidang produksi atau faktor produksi lainnya, tenaga kerja diberikan imbalan atas jasanya. Jika pekerja tidak menerima upah akan mempengaruhi standar penghidupan bagi para pekerja. Penetapan upah bagi tenaga kerja harus mencerminkan keadilan, dan mempertimbangkan berbagai aspek kehidupan, sehingga pandangan Islam tentang hak tenaga kerja dalam menerima upah lebih terwujud.

Pemberian upah hendaknya berdasarkan akad (kontrak) perjanjian kerja. Karena akan menimbulkan hubungan kerjasama antara pekerja dengan majikan atau pengusaha yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Hak dari pihak yang satu merupakan suatu kewajiban bagi pihak yang lain, adanya kewajiban yang utama bagi majikan adalah membayar upah.

Berdasarkan definisi di atas, bahwa sewa-menyewa merupakan suatu akad yang digunakan untuk pemilikan manfaat (jasa) dari seorang *mua'ajjir* oleh seorang *musta'jir* yang jelas dan disengaja dengan cara memberikan penggantian (kompensasi/upah). Akad sewa-menyewa (*al-ijarah*) tidak boleh dibatasi oleh syarat, akad sewa-menyewa (*al-ijarah*) juga tidak berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan akad sewa-menyewa (*al-ijarah*) hanya ditujukan pada manfaat.⁴⁴ Antara sewa dan upah juga

⁴⁴Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 115

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

terdapat perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti “seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti, “para karyawan bekerja di pabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam seminggu.

8. Hikmah Sewa Menyewa

Hikmah dalam penyariaian sewa menyewa sangatlah besar sekali, karena di dalam sewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan disyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya.

Hikmah dalam persewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa di duga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.⁴⁵

⁴⁵Syekh ali Ahmad al- Jarjawi, *Indahnya Syari'at Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2006), cet. Ke- 1, h. 48

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.