

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang 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. Diarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG

SEWA-MENYEWA (*Ijarah*) & MUQHOBBAROH

A. Sewa Menyewa

1. Pengertian sewa menyewa

Secara etimologi sewa menyewa atau lebih dikenal *al-ijarah* dalam istilah ekonomi islam, di ambil dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-‘Iwadh* atau penggantian. Dari sebab itulah ats-Tsawabu dalam konteks pahala dinamai juga dengan istilah *al-Ajruh* atau upah.²¹ Menurut pendapat Ali Fikri Ijarah menurut bahasa adalah sewa-menyewa atau jual beli manfaat.²² Perjanjian sewa-menyewa tentang pemakaian dan pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia, seperti menyewa rumah untuk tempat tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa tenaga manusia untuk mengangkat barang dan sebagainya.²³

Mendukung pengertian sewa menyewa di atas, dapat juga ditemukan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer, sewa menyewa berarti; memakai sesuatu barang, jasa, atau manfaat dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan.²⁴

Al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan

²¹ Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan, Safiuddin Shidiq, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), Cet. Ke-1, hlm. 277

²² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), Cet.Ke-1, hlm. 316

²³ Syafi’i Jafri, *Fiqih Muamalah* (Pekanbaru: Suska Press, 2008), hlm. 131

²⁴ Peter Salim dan Yenny Salim, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Modern English Press, Jakarta: 2002. hlm. 1414

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.

atas barang itu sendiri.²⁵ Akad berasal dari bahasa arab yaitu: العَقْدُ perikatan, perjanjian dan pemufakatan, pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada opyek perikatan. Semua perikatan (transaksi) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain, teransaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang.²⁶

Akad ijarah identik dengan akad jual beli, namun demikian, dalam Ijarah kepemilikan barang dibatasi dengan waktu. Secara arafiah, Al-ijarah bermakna jual beli manfaat yang juga merupakan makna istilah Syar'i. Al-ijarah bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.²⁷

Ijarah menurut bahasa adalah jual beli manfaat, sedangkan menurut syara' mempunyai makna sama dengan bahasa. Oleh karenanya, Hanafiah mengatakan bahwa ijarah adalah akad atas manfaat disertai imbalan. Sebagaimana tidak sah ta'liq (menggantungkan) dalam jual beli maka ta'liq dalam ijarah juga tidak sah. Akan tetapi, menurut mayoritas fuqaha,

²⁵ Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah*, (Jakarta: Gema Isnani, 2001), Cet. ke-1, hlm. 117

²⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Teransaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2004), Cet. Ke-2, hlm. 101

²⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: pustaka pelajar, 2008), Cet. Ke-2 hlm. 153

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.

menyadarkan Ijarah ke masa akan datang hukumnya sah. Berbeda dengan jual beli sebagaimana disebutkan dalam masalah sebelumnya.²⁸

Menurut Termenologi bermacam macam pendapat Fukohaq ulama ulam fiqh. Untuk lebih jelasnya, di bawah ini akan dikemukakan beberapa definisi ijarah menurut pendapat beberapa utama fiqh:

1. Ulama hanafiah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Artinya: “akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”

2. Ulama Asy-Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَا حَةٍ قَا بِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِ بَا حَةٍ
بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mudah, serta menerima pengganti tertentu”.

3. Ulama malikiyah dan Hanabilah:

بِعَوَضٍ تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَا حَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً

Artinya: “Menjadikan bilik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu dengan pengganti.”

Ada yang menerjemahkan, Ijarah sebagai jual beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tentang manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Menurut penulis, keduanya benar. Pada pembahasan ini, penulis membagi ijarah menjadi dua bagian, yaitu ijarah atas jasa dan ijarah atas benda.

²⁸ Wahbah az-Zuhili, *Fiqh Islam* Jilid V. Terj. Abdul Hayyie al-Katani, (Jakarta: Gema Isnani, 2011), Cet. ke-1, hlm. 387

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.

Jumhur ulama Fiqh berpendapat bahwa Ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya.²⁹

2. Landasan Syariah sewa menyewa

a. Al-Quran

1. QS. Baqarah (2) ayat 233:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝﴾

Artinya: “Para Ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi makan dan Pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan Karena anaknya dan seorang ayah Karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada

²⁹Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung, Pustaka Setia, 2001) hlm.121

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.

Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.(QS. Al-Baqarah: 233).³⁰

Menurut Tafsir Ibnu Katsir, tentang ayat di atas adalah bahwa ketika seorang mempercayakan anaknya untuk disusui orang lain, hendaknya ia memberikan upah yang layak. Ayat ini juga menegaskan agar kehadiran seorang anak tidak sampai membawa mudarat bagi kedua orang tuanya. Misalnya, jika memang si ibu tidak kuasa untuk menyusui karena faktor kesehatan atau yang lain, hendaknya ia mencari solusi, diantaranya dengan menyusukan anaknya kepada orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai imbal jasa.³¹

2. QS. Ath-Thalaq (65) ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجَدِكُمْ وَلَا تَضَارُوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْنَّ وَإِنْ كُنَّ
 أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ
 أُجُورَهُنَّ ۖ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: ”tempatkanlah perempuan-perempuanmu di tempat kediamanmu yang sanggup kamu usahakan, dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menimpakan kepicikan atas mereka dan jika mereka, wanita-wanita yang sedang hamil maka nafkahkanlah mereka hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka (yang telah ditalaq dan ba’in dari padamu) menyusukan anakmu, maka hendaklah kamu berikan bayaran; dan hendaklah kamu rundingkan di antara kamu menurut cara yang patut dan jika kamu sama menimbulkan kesulitan maka boleh diupah perempuan lain untuk menyusukannya”.³²

³⁰ Departemen Agama RI, *Op.cit.* hlm. 29

³¹ Muhammad Nasib Ar-Rifa’i, *Tafsir Ibnu Katsir jilid I*, Terj. Syihabuddin, (Depok: Gema Insani, 2008), cet. Ke- 14, hlm. 388

³² Departemen Agama RI, *Op.cit.* hlm. 559

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.

3. QS. Al-Qashash (28) ayat 26 dan 27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَجٍ ۖ فَإِنْ
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِي إِن شَاءَ اللَّهُ
 مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

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 sepeuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insyaAllah mendapati termasuk orang-orang yang baik”.³³

b. Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَا بَعَثَ اللَّهُ نَبِيًّا إِلَّا رَعَى الْغَنَمَ، فَقَالَ أَصْحَابُهُ : وَأَنْتَ؟، فَقَالَ : نَعَمْ كُنْتُ أَرْعَا هَا عَلَى قَرَارٍ يَطُ لَأَ هَلْ مَكَّةَ

Artinya: Dari Abu Hurairah r.a bahwa Nabi SAW bersabda: Allah tidak mengutus seorang Nabi kecuali pernah mengembala kambing. Para sahabat bertanya, apakah engkau juga?, beliau menjawab: iya, dulu aku mengembala kambing penduduk Mekkah dengan upah beberapa kirath (HR. Bukhari:).³⁴

c. Ijma’

Umat Islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad ijarah sebelum keberadaan Asham, Ibnu Ulayyah dan lainnya. Hal itu

³³ *Ibid.* hlm. 388

³⁴ M. Nashiruddin Al-Albani, *Ringkasan Shahih Muslim*, Alih bahasa oleh Elly Lathifah, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), Cet. Ke-1, hlm. 91

didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat ijarah sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang riil, dan selama akad jual beli barang diperbolehkan maka akad ijarah manfaat harus diperbolehkan juga.³⁵

3. Rukun Sewa menyewa

Menurut ulama Hanafiah, rukun sewa menyewa (*Ijarah*) adalah ijab dan kabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: Al-ijarah, Al-isti'jar, Al-iktira', dan al-ikra. Adapun menurut Jumhur ulama, rukun Ijarah ada (4) empat, yaitu:

- a. Aqid, yaitu ma'jur (suatu barang atau jasa yang disewakan), mu'ajir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (orang yang menyewakan).
- b. Shighat akad, yaitu ijab dan kabul
- c. Ujah (upah).

Manfaat, yaitu baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.³⁶

4. Syarat Sewa Menyewa

Adapun syarat syarat sewa menyew *Al-ijarah* adalah sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:

- a. Yang terkait dengan 2 orang yang berakat. Menurut ulama Syafiiyah dan hanabilah disyaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila

³⁵. Wahbah Zuhaili, *Op Cit*, hlm. 386

³⁶ *Ibid.* hlm. 125

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.

iajarahnya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakat itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak yang baru mumayyiz pun boleh melakukan akad Al-ijarah, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

- b. Kedua belah pihak yang berakat menyatakan kerelaannya melakukan akad Al-ijarah. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad Al-ijarahnya tidak sah. Hal ini sesuai dengan Firman Allah Q.S. An-Nisa'(4) ayat: 29.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْۢ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْۙ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(QS. An-Nisa: 29)³⁷

Syaikh Abdurrahman bin Nashir As’di, dalam kitab Tafsir as-Sa’di menjelaskan Allah Swt melarang para hambaNya yang beriman dari memakan harta di antara mereka dengan cara yang batil, hal ini mencakup memakan harta dengan cara pemaksaan, pencurian, mengambil harta dengan cara perjudian dan pencaharian yang hina, bahkan bisa jadi termasuk juga dalam hal ini adalah memakan harta sendiri dengan sombong dan berlebih-lebihan, karena hal tersebut adalah termasuk

³⁷ Departemen Agama RI, *Op.cit.* hlm. 65

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.

kebatilan dan bukan dari kebenaran. Kemudian setelah Allah mengharamkan memakan harta dengan cara yang batil, Allah membolehkan bagi mereka memakan harta dengan cara perniagaan dan pencaharian yang tidak terdapat padanya penghalang-penghalang dan yang mengandung syarat-syarat seperti saling ridha dan sebagainya.³⁸

- 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. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.
- d. Objek Al-ijarah itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada catatannya. Oleh sebab itu, para ulama Fiqih sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak bolehdisraahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia manfaatkan.
- e. Objek Al-ijarah itu sesuatu yang dihallowkan oleh syara'. Oleh sebab itu, para ulama fiqih sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat maksiat.
- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan sholat untuk diri penyewa atau

³⁸ Syaikh Abdurrahman bin Nashir As'di, *Tafsir as-Sa'di Jild II*, Terjemahan Muhamad Ikbal, (Jakarta: Darul Haq, 2007), hlm. 70

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 orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama Fiqih 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 biasa 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.³⁹

5. Macam-macam Sewa-menyewa (Ijarah)

Dilihat dari segi objeknya, ijarah dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu ijarah yang bersifat manfaat dan ijarah yang bersifat pekerjaan.

- a. Ijarah yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
- b. Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah seperti ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, pembantu rumah dan tukang kebun.⁴⁰

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah seperti ini dibolehkan

³⁹ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, Safiuddin Shidiq, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), Cet. Ke-1, hlm. 279

⁴⁰ *Ibid*, hml. 236

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.

seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, pembantu rumah dan tukang kebun.⁴¹

6 Hal-hal yang wajib dilakukan oleh mu'jir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (penyewa)

Adapun hal-hal yang wajib dilakukan oleh mu'jir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (penyewa) ialah sebagai berikut:

- a. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang ia sewakan, melengkapi rumah yang ia sewakan dengan segala perabotannya, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
- b. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya (wajib membersihkan rumah yang disewakan seperti pada waktu awal menyewa). Kemudian menyewakan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.
- c. Ijarah adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak, mu'jir dan musta'jir. Karena ijarah merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka, dalam hal ini boleh membatalkan akad.

⁴¹ M. Ali Hasan, *Op Cit*, hlm. 236

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.

Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila ia menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau dalam sebagian masa sewa, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran dari penyewa tersebut atau tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh.⁴²

Inilah hal-hal yang merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak mu'jir dan musta'jir.

7. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa (ijarah) merupakan suatu perjanjian yang lazim dipakai yaitu : suatu akad yang tidak dapat di fasakh secara sepihak. Merupakan suatu akad yang berbentuk pergantian yang saling membayar di mana masing-masing pihak terkait dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian timbal balik. Adapun menurut para ulama sepakat mengatakan berakhirnya sewa-menyewa itu disebabkan oleh berbagai faktor diantaranya :

- a. Terjadinya aib pada suatu barang sewaan tersebut.⁴³ Yang dimaksud dengan aib disini adalah suatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya pengambilan manfaat dari suatu barang sewaan tersebut. Tapi aib disini bisa juga berbentuk rusaknya barang sewaan itu sendiri. Seperti mengambil mobil yang remnya sudah bolong atau rusak. Mobil yang disewakan itu bannya lepas. Dalam keadaan

⁴² Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-Hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), hlm. 485

⁴³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 5*, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), hlm. 198

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.

seperti ini maka akad ijarah harus dibatalkan supaya tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.

- b. Rusak atau musnahnya barang sewaan tersebut, maksudnya benda tersebut mengalami kerusakan atau musnah sama sekali, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan tadi hilang sama sekali.
- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau selesainya atau berakhirnya masa. Masalah ini sudah biasa terjadi karena memang sudah keharusan bagi penyewa untuk mengembalikan barang sewaan kepada pemiliknya yang telah digunakan.⁴⁴ Dalam hal ini yang dimaksud apa yang terjadi dari tujuan sewa-menyewa itu telah tercapai. Atau masa perjanjian sewa telah berakhir dengan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (penyewa dan yang menyewakan) misalnya perjanjian sewa-menyewa sebuah rumah selama satu tahun, apabila waktunya telah habis maka perjanjian sewa penyewa tadi akan berakhir dengan sendirinya.
- d. Wafatnya seseorang yang berakad menurut ulama hanafiyah terhenti sewa-menyewa karena manfaat menurut mereka tidak bisa diwariskan dan sewa-menyewa sama dengan jual beli yaitu mengikuti kedua belah pihak.

8. Hikmah Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Hikmah dalam penyariaan sewa-menyewa sangatlah besar sekali, karena didalam 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

⁴⁴*Ibid.*, hlm. 199

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.

atau tiga orang misalnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan diisyaratkan 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

B. Muzoro'ah & mukhabbaroh

1. Pengertian Muzara'ah Dan Mukhabbaroh

Mukhabarah/ muzara'ah menurut bahasa memiliki dua arti, yang pertama *Tharh al-zur'ah* (melemparkan tanaman), maksudnya adalah modal (al hadzar). Makna yang pertama adalah makna majaz dan makna yang kedua adalah makna hakiki. Secara istilah, Ulama Fiqh berbeda pendapat tentang Mukhabarah. Di antaranya adalah sebagai berikut :

a. Menurut Hanafiah

Muzara'ah adalah akad untuk bercocok tanam dengan sebagian yang keluar dari bumi. Sedangkan Mukhabarah adalah Akad untuk bercocok tanam dengan sebagian apa-apa yang keluar dari bumi.

b. Menurut Hanabilah

Muzara'ah adalah pemilik tanah yang sebenarnya menyerahkan tanahnya untuk ditanami dan yang bekerja diberi bibit.

c. Menurut Malikiyah

⁴⁵ Syekh Ali Ahmad Al-jarjawi, *Indahnya Syari'at Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2006), Cet. Ke-1, hlm. 488

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.

Muzara'ah adalah bersekutu dalam akad.

d. Menurut Syafi'iyah

Mukhabarah adalah menggarap tanah dengan apa yang dikeluarkan dari tanah tersebut. Sedangkan muzara'ah adalah seorang pekerja menyewa tanah dengan apa yang dihasilkan dari tanah tersebut.

e. Syaikh Ibrahim al-Bajuri

Mukhabarah adalah Sesungguhnya pemilik hanya menyerahkan tanah kepada pekerja dan modal dari pengelola. Sedangkan muzara'ah adalah pekerja mengelola tanah dengan sebagian apa yang dihasilkan darinya dan modal dari pemilik tanah.

2. Dasar Hukum Muzrao'ah Dan Mukhabbaroh

أَوْ شَيْءٍ يَسْتَتْنِيهِ صَاحِبُ الْأَرْضِ, فَنَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ. فُقِلْتُ لِزَافِعٍ: فَكَيْفَ هِيَ بِالذَّيْنِرِ وَالذَّرْهَمِ؟ فَقَالَ زَافِعٌ: لَيْسَ بِهَا بَأْسٌ بِالذَّيْنِرِ وَالذَّرْهَمِ.⁴⁶

Artinya: “

Dari Hanzhalah bin Qais dari Rafi' bin Khadij, dia berkata, pamanku telah menceritakan kepadaku bahwasanya mereka menyewakan tanah pada zaman Nabi dengan apa yang tumbuh dari saluran-saluran air atau sesuatu yang telah dikecualikan pemilik tanah, kemudian Nabi shallallohu 'alaihi wa sallam melarang hal itu. Aku bertanya kepada Rafi', bagaimana bila dengan dinar dan dirham?, maka Rafi' menjawab, tidak mengapa menyewa tanah dengan dinar dan dirham.(HR Bukhari)

عَنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ بِشَرْطِ مَا يَخْرُجُ (مِنْهَا مِنْ تَمْرٍ أَوْ زَرْعٍ) (رواه مسلم)

Artinya:

Dari Ibnu Umar: “Sesungguhnya Nabi SAW. Telah memberikan kebun kepada penduduk khaibar agar

⁴⁶ Al-Wajis, *Ensiklopedi Muslim, Taisirul 'Alam* jilid, Shahihul Bukhari

dipelihara oleh mereka dengan perjanjian mereka akan diberi sebagian dari penghasilan, baik dari buah – buahan maupun dari hasil pertahun (palawija)” (H.R Muslim)

1. Rukun Dan syarat syarat Muzaroe’ah mukahbbaroh

Menurut Hanafiah, rukunnya hanya satu ialah akad, yaitu ijab dan kabul antara pemilik dan pekerja.⁴⁷

Secara rinci, jumlah rukun-rukun dari kedua akad tersebut menurut Abu Yusuf dan Muhamad adalah sebagai berikut :

1. Yang berkaitan dengan Aqid

- A. Mumayidz , tetapi tidak diisyaratkan baliqh.
- B. Bukan orang yang murtad.⁴⁸

2. Syarat tanaman

Di antara para ulama terjadi perbedaan pendapat, tetapi kebanyakan menganggap lebih baik jika diserahkan kepada pekerja.

3. Syarat dengan garapan.

- a. Memungkinkan untuk digarap.
- b. Jelas.
- c. Ada penyerahan tanah.

4. Syarat-syarat tanaman yang dihasilkan.

- a. Jelas ketika akad.
- b. Diharuskan kerja sama dua orang yang akad.
- c. Ditetapkan ukuran antara keduanya, seperti sepertiga, setengah, dan lain-lain.

⁴⁷ Hendi suhendi. *Fiqih muamalah* (Jakarta:RajaGrafindo Persada), hal 145

⁴⁸ Syaikh Syihab al-Din wa Syaikh Qolyubi Qolyubi wa Umairoh, hal. 61-62.

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.

d. Hasil dari tanaman harus menyeluruh di antara dua orang yang akan melangsungkan akad.

5. Tujuan Akad

Tujuan akad disini harus berdasarkan pada tujuan syara' yaitu untuk memanfaatkan pekerja atau memanfaatkan tanah.

6. Syarat alat bercocok tanam

Dibolehkan menggunakan alat tradisional atau modern dengan maksud sebagai konsekuensi atas akad. Jika hanya bermaksud menggunakan alat, dan tidak dikaitkan dengan akad maka mukhabarah maupun muzara'ah dipandang rusak.⁴⁹

Menurut ulama Malikiyah, syarat-syarat *mukhabarah* maupun *mujara'ah* adalah :

1. Kedua orang yang melangsungkan akad harus menyerahkan benih.
2. Hasil yang diperoleh harus disamakan antara pemilik tanah dan penggarap.
3. Benih harus berasal dari kedua orang yang melangsungkan akad.⁵⁰

Lahan merupakan suatu sistem yang kompleks sehingga membutuhkan penataan secara baik. Karena lahan sebagai lingkungan sumber daya bagi kehidupan. Pendayagunaan secara optimal dengan mengambil bahan-bahan yang terkandung dalam perut bumi secara konteks fisik dan bernilai ekonomi untuk memenuhi hajat manusia dalam kehidupan.⁵¹

⁴⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal. 125-127

⁵⁰ Syaikh Syihab al-Din wa Syaikh Qolyubi Qolyubi wa Umairroh, hal. 61-62.

⁵¹ Sumbangan Baja, *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam pengembangan Wilayah*, (CV. Andi Offset: Yogyakarta, 2012), hlm. 22