

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.

### BAB III

## SEWA MENYEWA (IJARAH) DALAM FIQIH ISLAM

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

Menurut etimologi, *ijarah* adalah بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ (menjual manfaat). Demikian pula artinya menurut terminologi syara' di bawah ini akan dikemukakan beberapa defenisi *ijarah* menurut pendapat beberapa ulama fiqih:

a. Ulama Hanafiyah

الإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَرَضٍ هُوَ مَالٌ<sup>11</sup>

Artinya :“*Ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.”

b. Ulama Asy-Syafi'iyah

وَحَدُّ عَقْدِ الإِجَارَةِ : عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَفْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٍ لِلبَدْلِ وَالِإِبَاحَةِ بِعَوَظٍ مَعْلُومٍ

Artinya :“Defenisi akad *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.”<sup>12</sup>

<sup>11</sup>Muhammad bin Abu Bakar As-Sarakhsi, *Al-Mabsut Al-Fiqh 'ala Al-Mazhabi Al-Arba'ah, Silsilah Al-'Ilm An-Nafi*, (Al-Ishdar Al-Awwal, 1426 H), Juz. 6, Seri. 9, h. 319.

<sup>12</sup>Taqiyuddin Abu Bakar bin Muhammad, *Kifayah Al-Akhyar fi Hilli Ghayah Al-Ikhhisar*, (Surabaya: Dar Al-ilmi, tth), Juz. 1, h. 249.

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 Ulama Malikiyah

الإِجَارَةُ : عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحٍ مُدَّةَ مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ غَيْرِ نَاشِئٍ

عَنِ الْمَنْفَعَةِ<sup>13</sup>

Artinya :“*Ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.”

Ada yang menerjemahkan, *ijarah* sebagai jual – beli jasa (upah – mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga 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.

Jumhur ulama fiqih 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.<sup>14</sup>

<sup>13</sup>Ali Fikri, *Al-Mu'amalat Al-Maddiyyah wa Al-Adabiyyah*, ( Mesir: Mushthafa Al-Babiy AL-Halaby, 1358 H), cet. I, h. 85.

<sup>14</sup>Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 122.

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.

Semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya , sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan.

Akad sewa – menyewa tidak dapat dirusak oleh meninggalnya salah satu dari yang berakad, tetapi bisa rusak karena rusaknya barang yang disewakan. Orang yang menyewa tidak menanggung resiko apa – apa kecuali karena kelengahannya.

Sewa – menyewa artinya melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan.<sup>15</sup>

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 diperbolehkan disebut dengan *ijr* atau *ujrah* atau *ijar*, sewa yang mengandung arti upah. Maka apabila akad sewa-menyewa itu telah dipandang sah penyewa berhak memiliki manfaat.<sup>16</sup>

*Ijarah* baik dalam bentuk sewa – menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah itu merupakan muamalah yang telah disyari'atkan dalam Islam.

<sup>15</sup> Moh Rifa'i, *Fiqih Islam Lengkap*, (Semarang: Karya Toha Putra, 1978), h. 428.

<sup>16</sup> Sayyid, Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13*, ter. Khahar Masyhur, (Jakarta: Kalam Mulia, 1991), cet. Ke-2. h. 5.

## 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.

Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.<sup>17</sup>

Adapun dasar hukumnya dalam al-Quran terdapat dalam beberapa ayat di antaranya firman Allah dalam QS. Al – Qashash (28): 26,



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".<sup>18</sup>

Tujuan disyariatkannya *ijarah* itu adalah untuk memeberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan. Dengan *ijarah* kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat.

Dari beberapa defenisi yang telah dikemukakan di atas, dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa sewa-menyewa (*Ijarah*) ialah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu yang sudah disepakati.

<sup>17</sup> Amir Syarifuddin, *Garis – Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), h. 216.

<sup>18</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahannya* (Semarang:CV. Toha Putra, 1989), h. 389





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.

belum ada, tetapi pada ghalibnya ia (manfaat) akan berwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara’.

a. Adapun landasan hukum *al-Ijarah* yang terdapat dalam al-Qur’an yaitu : Q.S al-Qashas (28): 26-27



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".<sup>20</sup>

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam Hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa.<sup>21</sup>

<sup>20</sup>Departemen Agama, *op.cit.* h. 389

<sup>21</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Cet. I, h. 43.

#### Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

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

Allah memerintahkan kepada bekas suami untuk mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan bekas istrinya untuk memungkinkan menyelenggarakan susuan yang baik bagi anak yang diperoleh dari bekas suaminya itu. Biaya-biaya yang diterima bekas istri itu dinamakan upah, oleh karena hubungan perkawinan mereka telah terputus, sehingga di antara bekas suami dan bekas istri itu adalah orang lain yang tiada hubungan hak dan kewajiban suami istri lagi. Yang masih ada ialah kewajiban, bekas suami sebagai ayah anaknya, untuk mengeluarkan nafkah bagi anaknya itu sampai umur baligh. Dengan demikian nafkah yang diperlukan untuk menyusui anak tersebut, meskipun menyusui kepada ibunya sendiri. Harus dikeluarkan oleh ayah anaknya itu, yang dapat dinamakan upah sebagai imbalan susuan.

b. Kemudian hadist yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata :

حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسَ عَنْ أَبِيهِ عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَاعْطِيَ الْحِجَامَ اجْرَهُ (رواه البخاري).<sup>22</sup>

Artinya :“Hadist dari Ibnu Thawaus dari ayahnya dari Ibnu Abbas r.a dia berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya”. (H.R.Bukhari)

Dari hadist di atas dapat dipahami bahwa Nabi menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan.

<sup>22</sup>Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bhukhari*, (Beirut : Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), Ed. 5, h.407.

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.

Dari hal ini juga dapat dipahami bahwa Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi upah mengupah. Kemudian hadist lain mengatakan:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رواه ابن ماجه).<sup>23</sup>

Artinya :“Dari Abdillah bin Umar ia berkata : Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”. (H.R. Ibnu Majah)

Hadist di atas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang diperkerjakan, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

Umat Islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad *ijarah* sebelum keberadaan Asham, Ibnu Ulayyah dan lainnya. Hal itu 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.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Alih bahasa oleh Abdul Hayyie al-kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 388.



### 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.

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.<sup>25</sup>

### C. Rukun dan Syarat Sewa – Menyewa (*Ijarah*)

Sebelum kita mengetahui rukun dan syarat dari sewa – menyewa perlu diketahui juga mengenai akad dan perjanjian. Karena akad atau perjanjian merupakan salah satu rukun dan syarat di dalam melakukan transaksi sewa – menyewa.

Transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun dari *ijarah* sebagai sesuatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka. Adapun rukun sewa-menyewa dalam kitab Fiqh Nabawi<sup>26</sup> ada 4 macam yaitu :

1. Yang menyewakan
2. Yang menyewa
3. Barang atau sesuatu yang disewakan
4. Harga atau nilai sewa

Menurut ulama Hanafiah, rukun *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 empat (4), yaitu :

<sup>25</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid, Jilid 3*, (Jakarta : CV. Asy Syifa, 1990), Cet. ke-1, h. 196.

<sup>26</sup>M. Thalib, *Fikih Nabawi*, (Surabaya: Al-Ikhlash, tth), cet. ke-2, h. 193.

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.

1. Aqid, yaitu mu'jir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (orang yang menyewa)
2. Shighat akad, yaitu ijab dan kabul
3. Ujrah (uang sewa atau upah)
4. Manfaat, yaitu baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.<sup>27</sup>

Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa orang yang berakad, sewa atau imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *al-Ijarah* bukan hukumnya.<sup>28</sup> Kalau kita lihat dari rukun *ijarah* yang dikemukakan oleh ulama Hanafiyah dan jumhu ulama pada dasarnya tidaklah terdapat perbedaan yang jauh dari rukun *ijarah* yang ada dalam kitab Fiqh Nabawi yaitu : yang menyewakan, yang menyewa, barang atau sesuatu yang disewakan dan harga atau nilai sewa.

Dalam perjanjian *ijarah* yang subjeknya adalah yang menyewakan (*Mu'jir*), dan sipenyewa (*Musta'jir*). Sedangkan yang menjadi objeknya adalah manfaat barang sewa yang telah dinikmati oleh sipenyewa, dan nilai sewa telah diterima oleh yang menyewakan.<sup>29</sup>

Dalam beberapa defenisi yang disampaikan di awal, dapat digarisbawahi bahwasanya *ijarah* merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Namun tidak

<sup>27</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Amzah, 2013), Cet. Ke-2, h. 321.

<sup>28</sup> A. Rahman Ritonga, *Fikih Muamalah*, (Kuala Lumpur: Edaran Kalam, 1999), Cet. ke-1, h. 263.

<sup>29</sup> Hamzah Yaqub, *Kode Etika Dagang Menurut Islam*, (Surabaya : Al-Ikhlash, 1990), Cet. ke-1, h.194.

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.

semua harta benda boleh diakadkan *ijarah* atasnya, kecuali harta benda yang memenuhi persyaratan.

Sewa-menyewa dipandang sah, jika memenuhi syarat-syaratnya sebagai berikut :

1. Yang menyewakan dan yang menyewa telah baligh, berakal sehat dan sama-sama ridho.
2. Barang atau sesuatu yang disewakan itu mempunyai faedah yang berharga, faedahnya dapat dinikmati oleh yang menyewa dan kadarnya jelas, misalnya : rumah disewa satu tahun, taksi disewa dari Yogya sampai Solo satu hari, atau seorang pekerja disewa mengerjakan membuat pintu berukuran sekian meter.
3. Harga sewanya dan keadaannya jelas, misalnya : rumah Rp. 1.000.000/bulan, dibayar tunai atau angsuran.
4. Barang yang diambil manfaatnya, harus masih tetap wujudnya sampai waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
5. Waktunya harus dapat diketahui dengan jelas, misalnya sehari, seminggu atau sebulan dan seterusnya.
6. Dalam sewa-menyewa ini adakalanya berupa jasa, seperti dokter, tukang pijat, supir dan lain-lain. Dan adakalanya berupa “kegunaan” suatu barang, seperti : kebun untuk ditanami, rumah untuk dihuni, mobil untuk mengangkat barang<sup>30</sup>.

<sup>30</sup>M. Thalib, *op.cit.* h. 195.

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.

Dengan demikian pula orang yang mabuk dan orang yang kadang-kadang datang sakit ingatannya, tidak sah melakukan *ijarah* ketika ia dalam keadaan sakit. Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan suatu akad, maka golongan Syafi'iyah dan Hanafiyah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu mestilah orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar mumayyiz saja.

Untuk *ijarah* yang sah ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *ijarah* dan harus ada harga sewa yang pasti.

Harga sewa harus dibayarkan hari demi hari kecuali dalam kasus di bawah

ini

1. Apabila terdiri dari objek yang sudah pasti
2. Apabila sewa itu ditetapkan
3. Apabila kebiasaan berlaku
4. Apabila bagi persewaan binatang untuk perjalanan tertentu yang belum pasti.

Sewa dalam perjanjian *ijarah* dapat ditentukan sesuai dengan perbandingan kerja yang dilakukan. Orang yang menyewakan dapat menyewakan



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 penyewa barang yang disewakan. Pemilik yang menyewakan barang dapat melakukan kontrak selama satu tahun<sup>31</sup>.

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *ijarah* itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Dalam kerangka ini, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam pelaksanaan aktivitas *ijarah*, yaitu :

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad *ijarah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.
2. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'jir* (orang yang menyewakan) ataupun dari *musta'jir* (penyewa). Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad *ijarah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akad objek yang mereka jadikan sasaran dalam *berijarah*, sehingga antara keduanya

<sup>31</sup>A. Rahman I Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*, (Jakarta: PT. Graha Grafindo, 2002), cet. ke-1. h. 471.

## 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.

tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan di kemudian hari.

3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuai yang tidak berwujud.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan.
5. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini, imbalan *ijarah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan atau perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran<sup>32</sup>.

Adapun *ijarah* yang mentransaksikan suatu pekerjaan atas seorang pekerja atau buruh, harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut :

Pertama, perbuatan tersebut harus jelas batas waktu pekerjaan, misalnya bekerja menjaga rumah satu malam atau satu bulan, dan harus jelas jenis pekerjaannya, misalnya pekerjaan menjahit baju, memasak, mencuci dan lain

<sup>32</sup>Helmi Karim, *op.cit*, h. 35-36.

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.

sebagainya. Dalam hal yang disebutkan terakhir ini tidak disyaratkan adanya batas waktu pengerjaannya. Dalam *ijarah* pekerjaan, diperlukan adanya *job diskription* (uraian pekerjaan). Tidak dibenarkan mengupah seorang dalam periode waktu tertentu dengan ketidakjelasan mengupah seseorang dalam periode waktu tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan. Sebab ini cenderung menimbulkan tindakan kewenang-wenangan yang memberatkan pihak pekerja, seperti yang dialami oleh pembantu rumah tangga dan pekerja harian. Pekerjaan yang harus mereka laksanakan bersifat tidak jelas dan tidak terbatas. Seringkali mereka mengerjakan apa saja yang diperintahkan bos atau juragan.

Kedua, pekerjaan yang menjadi objek *ijarah* tidak berupa pekerjaan yang telah menjadi kewajiban pihak *musta'jir* (pekerja) sebelum barlangsung akad *ijarah*, seperti kewajiban membayar hutang, mengambil pinjaman, menyusui anak dan lain-lain. Demikian pula tidak sah mengupah perbuatan ibadah seperti shalat, puasa dan lain-lain.<sup>33</sup>

Dengan terpenuhinya rukun dan syarat-syarat tersebut maka perjanjian sewa – menyewa tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum, sehingga perjanjian itu dapat dilaksanakan dengan i'tikad yang baik.

<sup>33</sup> Gufon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : PT. Grafindo Persada. 2002), Cet.1, h. 186.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

**D. Macam-macam Sewa – Menyewa (*Ijarah*)**

Mengenai macam-macam penyewaan, maka para ulama berpendirian bahwa penyewaan ada dua macam, yaitu penyewaan terhadap manfaat barang-barang yang nyata, dan penyewaan terhadap manfaat yang ada dalam tanggungan, karena dipersamakan dengan jual beli. Syarat apa yang ada dalam tanggungan ialah keterangan tentang sifat-sifatnya dan syarat penyewaan yang ada pada barang nyata ialah dapat dilihat atau sifat-sifatnya, seperti halnya dengan barang yang dijual.

Sedangkan *ijarah* yang bersifat pekerjaan (jasa) ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu, supir taksi, guru, dan lain sebagainya. *Al-ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi dan ada yang bersifat serikat. Kedua bentuk *ijarah* tersebut menurut para ulama fiqih hukumnya boleh.<sup>34</sup>

Syarat sifat bagi Imam Malik ialah disebutkannya jenis dan macamnya, yaitu pada sesuatu yang diambil manfaatnya. Pada barang yang diambil manfaatnya, maka harus diterangkan dapat dinaiki umpamanya, dan berupa kapasitas muatannya<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> Imam Taqiyuddin Abi Bakar Bin Muhammad Husaini, *op.cit*, h.310.

<sup>35</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Jilid VIII*, TER. A. Hanafi. (Jakarta: Bulan Bintang, 1970), Cet. ke-1, h. 208-209.



Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

### E. Hal-hal yang Wajib Dilakukan Oleh Mu'jir (orang yang menyewa) dan Musta'jir (penyewa)

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

1. sewa, maka yang menyewakan tidak berhak mendapatkan bayaran dari penyewa tersebut, atau tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh. 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 perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
2. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya (wajib membersihkan rumah yang disewanya seperti pada waktu awal ia menyewa), kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.
3. *Ijarah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas kedua pihak, *mu'jir* dan *musta'jir*. Karena *ijarah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan jual beli. Dan masing-masing pihak tiak boleh membatalkan akad kecuali dalam persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka, didalam hal ini boleh membatalkannya.

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.



4. 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 maka pemilik tidak berhak mendapatkan bayaran dari penyewa tersebut, atau tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh<sup>36</sup>.

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

#### F. Berakhirnya Sewa – Menyewa (*Ijarah*)

Sebelum melakukan sewa – menyewa atau *ijarah* biasanya dilakukan suatu perjanjian antara kedua belah pihak, sehingga masing-masing pihak mendapat hak yang dikehendaki bersama. Perjanjian ini akan berlaku selama masa perjanjian yang telah disepakati belum berakhir, dan diantara salah satu pihak baik penyewa maupun orang yang menyewa tidak melakukan kewajibannya masing-masing sehingga menimbulkan pembatalan sewa-menyewa. Apabila masa perjanjian itu telah habis, maka tidak berlaku lagi kepada pemiliknya.

Tanpa suatu perjanjian baru, sewa – menyewa sudah dianggap berhenti atau berakhir, terkecuali bila ada keadaan yang memaksa untuk melanjutkan sewaan pada jangka waktu tertentu. Misalnya bila seseorang menyewa tanah pertanian selama setahun. Bila pada saat masa perjanjian sudah habis, ternyata masih ada tanaman yang belum di ketam. Maka untuk memberi kesempatan

<sup>36</sup>Saleh Al-Fauzan, *Fikih Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani, 2005), Cet. ke-2, h. 485.

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 penyewa menikmati hasil tanamannya itu, ia dapat memperpanjang waktu sewaan. Dengan pembayaran sewa yang pantas untuk perpanjangan waktu yang diperlukan tersebut.<sup>37</sup>

Sewa – menyewa atau *ijarah* merupakan suatu jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *faskh* pada salah satu pihak, karena sewa – menyewa adalah akad pertukaran, kecuali didapati hal-hal yang mewajibkan *faskh*. Sewa – menyewa atau *ijarah* akan batal (*faskh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut :

- a) Yang diupahkan atau disewakan mendapat kerusakan pada waktu ia masih ditangan penerima upah atau karena terlihat cacat lainnya.
- b) Rusaknya barang yang disewakan.
- c) Bila barang itu telah hancur dengan jelas.
- d) Bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah selesai atau masa pekerjaannya telah habis. Lain halnya bila terdapat unsur uzur yang melarang *fasakh*.

Menurut pendapat sebahagian para ulama, berakhirnya akad *ijarah* karena ada beberapa sebab, yaitu :

1. Menurut Hanafiyah akad *ijarah* berakhir dengan meninggalnya seseorang dari kedua orang yang berakad. *ijarah* hanya hak

<sup>37</sup> A. Syaifi'i Jafri, *Fiqh Muamalah*, ( Pekanbaru : Suska Pers, 2000) , h. 117.

#### 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.

manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisannya berlaku untuk benda yang dimiliki<sup>38</sup>.

2. Sedangkan Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad tidak sependapat dengan ulama-ulama mazhab Hanafi itu, mereka berpendapat bahwa perjanjian dapat diteruskan oleh ahli warisnya sampai waktu yang telah ditentukan. Dan jumhur ulama berpendapat *Ijarah tidak fasakh* karena kematian salah seorang bagi yang berakad.

### G. Hikmah Ijarah.

Hikmah dalam pencyariatan sewa-menyewa sangatlah besar, karena di dalam sewa-menyewa 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 diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam cabang fiqih.

Hikmah dalam penyewaan 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 diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun<sup>39</sup>.

<sup>38</sup>Rozalinda, *Fikih Muamalah dan Aplikasinya Pada perbankan Syari'ah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), Cet. ke-1, h. 111.

<sup>39</sup>Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), h. 488.