

### BAB III

#### TINJAUAN TEORITIS TENTANG IJARAH

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

Menurut Syayid Sabiq dalam Fiqh Sunnah, *al-ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-'Iwadhu* (ganti/kompensasi). Ijarah dapat didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri<sup>1</sup>.

Menurut para fuqaha kontemporer dan ahli dalam keuangan Islami, *ijarah* memiliki potensi besar sebagai alternatif terhadap bunga dalam sistem keuangan yang sesuai dengan dengan syariah yang sedang berkembang. *Ijarah* diperbolehkan menurut *ijma'* para fuqaha dan ulama. Berdasarkan pandangan Imam Syafi'i dan banyak Fuqaha lain, dua ayat Suci al-Qur'an, karena sifat umumnya, mengacu pada legalitas ijarah. Secara harfiah, ijarah berasal dari kata *al-'Ajr* yang berarti kompensasi, pengganti, ganjaran, keuntungan, dan nilai tandingan (*al-Iwad*). Sebagai kontrak (Akad), ia mengacu pada pengupahan atau penyewaan tenaga asset/komoditas untuk mendapatkan hak pemanfaatan atasnya. Ia juga mencakup penyewaan tenaga kerja dan kontrak (akad) kerja untuk siapa pun dengan balasan imbalan (*upah*). Karenanya, secara umum peraturan dan prinsip tenaga kerja, penyewaan *ju'alah*, dan semua kontrak (akad) lain untuk

---

<sup>1</sup> Sri Nurhayati-Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2009) cet. ke 1, hal. 216.

hak pemanfaatan barang dan jasa tercakup dalam istilah *Ijarah*. Istilah lain yang jarang digunakan untuk kontrak (akad) yang demikian adalah *Kira'a* dan *Istijar*.

Dalam hukum Islam, *Ijarah* adalah kontrak (Akad) dari hak pemanfaatan yang dikenal dan diajukan untuk asset tertentu selama periode waktu tertentu dalam imbalan tertentu dan sah atau ganjaran bagi jasa atau keuntungan untuk manfaat yang diajukan yang akan diambil untuk upah hasil kerja yang diajukan yang akan dikeluarkan. Menurut fuqaha, *Ijarah* adalah penjualan hak pemanfaatan (dan bukan *A'in* atau barang pemenuh kebutuhan badani) suatu komoditas untuk ditukarkan dengan *ujrah*, upah atau sewa dan mencakup rumah, tokoh, binatang, pekerjaan, perhiasaan, dan pakaian.

Diperbolekannya *Ijarah* ditentukan dalam Kitab Suci al-Qur'an, sunnah Nabi Muhammad Saw, dan konsensus (*Ijma'*) dari para fuqaha Islami.<sup>2</sup> Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul *Fiqih Syafi'i* berpendapat bahwa *Ijarah* bearti upah, hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah-mengupah, yaitu *mu'jir dan musta'jir* (yang memberikan upah dan yang menerima upah). Sedangkan menurut Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah *fiqh sunnah karya Sayyid Sabiq*, menjelaskan makna *Ijarah* dan sewa-menyewa. *Ijarah* menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah* antara lain:

1. Menurut Hanafiyah *Ijarah* adalah “akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

---

<sup>2</sup> Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2009), cet. ke 1, hal. 427-428

2. Menurut Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umairah *ijarah* adalah “ akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
3. Menurut Syyid Sabiq *ijarah* adalah ”suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.<sup>3</sup>

Dari definisi di atas, Ijarah sejenis dengan akad jual beli namun yang dipindahkan bukan hak kepemilikannya tetapi hak guna atau manfaat dari suatu asset atau dari jasa/pekerjaan. Asset yang disewakan (objek *ijarah*) dapat berupa mobil, rumah, peralatan, dan lain sebagainya. Karena yang ditransfer adalah manfaat dari suatu asset, sehingga segala sesuatu yang dapat ditrasfer manfaatnya dapat menjadi objek *ijarah*. Dengan demikian, barang yang dapat habis dikonsumsi tidak dapat menjadi objek ijarah, karena mengambil manfaatnya berarti memilikinya.

#### **B. Hukum Ijarah (sewa)**

sewa menyewa atau *ijarah* merupakan salah satu praktek bermu'amalah yang dilakukan oleh manusia untuk saling bekerjasama, yang bertujuan untuk menjalin hubungan silaturahmi yang baik bagi umat Islam. Sehingga Islam menghendaki dalam melakukan sewa menyewa atau *ijarah* tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalam Islam.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa hukum dari akat al-*Ijarah* adalah boleh berdasarkan firman Allah SWT. Jadi dengan demikian tidak ada larangan dari menggunakan ijarah didalam kehidupan sehari-hari. Peraturan

---

<sup>3</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2008 ), cet. ke 1, hal. 113-115.

hukum tentang *ijarah* ini semua fuqaha sepakat bahwa *ijarah* bersifat sah untuk barang yang memiliki manfaat dan yang dapat disewa atau tanpa mengonsumsi badan atau substansinya (*'ayn*). Barang-barang seperti lilin, katun, makanan, atau bahan bakar cocok untuk dijual tapi tidak untuk disewakan. Fuqaha Hanafi yang terkenal, kasani menjelaskan bahwa dinar, dirham, batangan, logam mulia yang bersifat *Ain* bukanlah hak pemanfaatan, dan semua barang yang tidak bisa dimanfaatkan kecuali dengan cara dikonsumsi tidak dapat disewakan. Penyewaan tidak dapat ditetapkan pada uang, bahan yang dibakar dan amunisi, karena penggunaannya tidaklah mungkin kecuali dikonsumsi. Jika ada barang-barang tersebut yang disewakan, transaksi tersebut dianggap sebagai pinjaman dan semua hukum dengan sifat dasar yang berkaitan dengan transaksi pinjaman yang berlaku.

*Ijarah* hanya sah untuk hak pemanfaatan yang diperbolehkan jika berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dalam kontrak al-Kasni menyebutkan persyaratan penting dalam keabsahan dari akad tersebut antara lain:

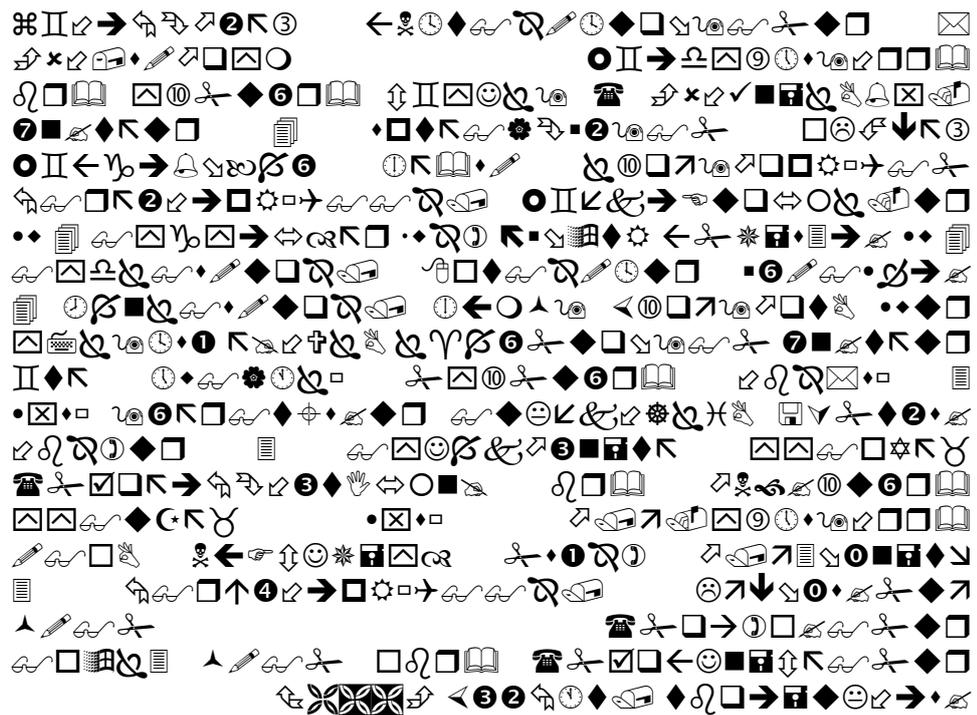
- a. Hak pemanfaatan dalam kontrak harus dipastikan guna menghindari perselisihan
- b. Periode penyewaan harus ditentukan
- c. Mengambil manfaat barang yang disewakan harus memungkinkan
- d. Penyerahan barang yang dikontrak untuk diambil manfaatnya adalah hal yang sensial
- e. Dalam kasus tenaga kerja / jasa, orang yang mengajukan kontrak harus mampu menjalankan pekerjaannya

f. Hak pemanfaatan barang dalam kontrak

Menurut fuqaha Hanafi, uang sewa tidak dapat jatuh tempo hanya karena kontrak penyewaan, menurut pengikut Syafi'i uang sewa jatuh tempo dan harus dibayarkan ketika kontrak penyewaan terselesaikan.<sup>4</sup>

C. Landasan Syariah Akad Ijarah ( Sewa-menyewa)

Landasan syariah tentang akad Ijarah adalah terdapat di dalam al-Qur'an dan Hadis Nabi. Sebagaimana Firman Allah dalam al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat 233 yang bunyinya:



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

<sup>4</sup> Muhammad Ayub, *op.cit.* hal. 430-431.

*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 Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan” (QS.al-Baqarah 233).<sup>5</sup>*

Hadis Rasulullah Saw juga mengatakan, yang diriwayatkan oleh dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah Saw bersabda: “berkenanlah kamu kemudian berikanlah olehmu upah kepada tukang bekam itu” (HR. Bukhari dan Muslim).<sup>6</sup>

#### **D. Syarat Sah Akad *al-Ijarah***

Dalam akad *ijarah* seseorang harus mengetahui manfaat suatu barang yang akan diadakan dalam *ijarah* tersebut antara lain seperti :

1. ***Mu’jir dan musta’jir***, Menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* ( sudah bisa membedakan antara haq dan bathil/ minimal 7 tahun), tidak disyaratkan harus baligh
2. ***Shighat ijab kabul***, *Shighat ijab kabul* antara *mu’jir* dan *musta’jir*. Ijab kabul sewa-menyewa atau upah mengupah. Ijab kabul sewa –menyewa misalnya *mu’jir* berkata,”Aku sewakan motor ini kepadamu 1 dirham perhari”maka *musta’jir* menjawab.”Aku terima sewa motor tersebut dengan harga 1 dirham per hari.”
3. ***Ma’qud ‘alaih (Barang / Manfaat )*** mengetahui manfaat barang yang akan diadakan seperti mendiami rumah atau menjahit. Penjelasan dilakukan

---

<sup>5</sup> Departemen Agama RI, *al-qur’an dan Terjemahannya* ( Semarang : PT. Karya Toha Putra ) Juz, 2 cet. ke 3, hal. 29

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 219.

agar benda disewa benar-benar jelas tidak sah dengan berkata “ saya sewakan salah satu dari rumah ini” karena tidak jelas

**4. *Ujrah (upah)*, mengetahui upah nya terhadap barang yang akan disewakan.<sup>7</sup>**

para ulama telah menetapkan syarat upah sebagai berikut :

1. Berupa harta tetap yang diketahui oleh kedua belah pihak
2. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah dengan menempati rumah tersebut

**5. Adanya penjelasan waktu**

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal dan minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya. Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Syafi'iyah mensyaratkan sebab jika tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidak tahuan waktu yang wajib dipenuhi.

**E. Rukun-rukun *Ijarah (sewa)***

Seperti halnya penjelasan di atas tadi yaitu, syarat sah tentang akad ijarah tersebut, di mana ada syarat di situ pasti ada rukun-rukun yang akan membolehkan suatu akad tersebut. Dalam suatu akad sangat diperlukan sekali yang namanya rukun-rukun karena menyangkut hak dan kepemilikan yang akan dipertanggung jawabkan memeliharanya, karena suatu akad akan tercapai apabila adanya rukun tersebut, di dalam rukun ini harus ada penyewa dan barang yang

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 480

disewakan, salah satu dari yang dua ini tidak ada maka tidak akan bisa dilaksanakan oleh satu pihak saja. Adapun rukun-rukun dari ijarah ini adalah sebagai berikut:

1. Pelaku akad, yaitu terdiri dari *mu'jir dan musta'jir*.
2. *Shigat* akad, yaitu ijab dan kabul.
3. *Ma'jur* atau barang yang disewakan/objek.
4. *Ajur/ujroh*, upah (harga sewa atau manfaat sewa).

Dalam rukun tersebut ada juga ketentuan syariahnya tentang akad ijarah antara lain:

- a. Pelaku harus cakap hukum dan baligh.
- b. Objek akad<sup>8</sup>.

Dalam objek akad ini, manfaat asset atau jasa ditentukan sebagai berikut:

1. Harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak. Misalnya penyewa kerbau maka kerbau tersebut harus dapat berfungsi untuk membajak sawah atau tidak terdapat cacat.
2. Harus bolehkan oleh syariah Islam (diharamkan oleh agama).
3. Dapat dialihkan secara syariah.
4. Harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang dapat menimbulkan sengketa.
5. Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas.

Begitu juga halnya dengan sewa dan upah ditentukan sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Sri Nurhayati, *Akuntansi Syari'ah di Indonesia* (Jakarta : Salemba Empat 2009), cet. ke 1 hal. 220-221.

- a. Harus jelas besarnya dan diketahui oleh para pihak yang berakad.
- b. Boleh dibayarkan dalam bayarkan dalam bentuk jasa.
- c. Bersifat fleksibel, dapat berbeda untuk ukuran waktu, tempat dan jarak serta lainnya yang berbeda.<sup>9</sup>

#### **F. Jenis-jenis Ijarah (sewa)**

Jenis-jenis dari akad *ijarah* ini berdasarkan objeknya, terdiri dari:

- a. *Ijarah* dimana objeknya manfaat dari barang, seperti sewa binatang ternak (kerbau) mobil.
- b. *Ijarah* di mana objeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang seperti jasa guru.<sup>10</sup>

#### **G. Beberapa Ketentuan Hukum Sewa ( *Ijarah* )**

Dalam hukum sewa (*ijarah*) ada beberapa ketentuan yang harus diketahui antara lain adalah:

1. Diperbolehkan menyewa guru untuk mengajarkan ilmu atau kerajinan.
2. Diperbolehkan menyewa seseorang dengan memberinya makan serta pakaian.
3. Sah menyewa sebuah rumah yang telah ditentukan kelayakannya didasarkan pada dugaan.
4. *Ijarah* dianggap batal dengan rusaknya barang yang disewakan misalnya rumah yang disewakan roboh atau bintang ternaknya mati.

---

<sup>9</sup> *Ibid*,

<sup>10</sup> Surnarto Zulkifli, *Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Zikrul Hakim, Tahun 2000), cet.ke.1, hal. 44.

5. Pekerja yang disewakan di dalam jumlah yang cukup banyak, maka mereka diwajibkan menggantikan barang yang dipakai bekerja dan tidak diwajibkan mengganti barang yang hilang.
6. Uang sewa (upah) harus ditetapkan melalui akad dan harus diserahkan setelah terpenuhi manfaat yang dimaksud atau setelah pekerjaan selesai.<sup>11</sup>

Di dalam *ijarah* (sewa), akad tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang diwajibkan *fasakh* (batal). *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadi cacat pada barang sewaan yang kejadian itu terjadi pada tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
3. Rusaknya barang yang diupahkan karena baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
4. Terpenuhinya manfaat yang akadnya, berakhirnya masa yang telah ditentukan.
5. Menurut Hanafiah, boleh terjadi *fasakh* ( batal ) dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang kemudian dangannya ada mencuri, maka ia dibolehkan memfasakh sewaan itu.

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada

---

<sup>11</sup> Syaikh Abu Bakar Jabir, *Minhajul Muslim, Konsep Hidup Ideal dalam Islam* (Jakarta Darul Haq 2006), cet. ke 1, hal. 480.

pemilikinya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkan.

#### **H. Macam-macam *Ijarah***

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* dibagi oleh ulama fiqih kepada dua macam, yaitu yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan (*jasa*). *Ijarah* yang bersifat manfaat, misalnya adalah sewa-menyewa kendaraan, rumah, toko, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syara', maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.<sup>12</sup>

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>13</sup>

*Ijarah* berdasarkan obyek mempunyai cakupan yang luas karena mencakup manfaat barang dan manfaat tenaga kerja atau tenaga manusia. Sehingga *ijarah* atau sewa menyewa sangat membantu umat manusia didalam menjalankan aktifitas sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan hidup. Karena

---

<sup>12</sup> Gufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual* ( Jakarta: PT. Grafindo Persada 2000), cet. ke 1, hal.184

<sup>13</sup> Imam Taqiyuddin Abi Bakar ibn Muhammad Husaini, *Kifayah al-Akhyar*, juz 1,( Surabaya: Syayid Nabhan 2000), cet. ke 2, hal.130

*ijarah* tersebut merupakan kerjasama yang sangat baik, selain untuk mencukupi kebutuhan hidup, *ijarah* juga dapat mempererat ukhuwah Islamiyah apabila dalam menjalankan prakteknya tidak keluar dari aturan-aturan Islam.

Pembagian *ijara* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijarah* menurut ulama fiqih dibagi menjadi dua macam, yaitu:

#### 1. *Ijarah 'ala al-manafi'* (Sewa-menyewa)

Sewa menyewa adalah praktik *ijarah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada ditangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.<sup>14</sup>

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

#### 2. Upah mengupah

Upah mengupah disebut juga dengan jual beli jasa. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan

---

<sup>14</sup> *Ibid*,

perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai.<sup>15</sup>

### 3. *Ijarah Mawshufah Fi Al-Zimmah*

yaitu akad sewa-menyewa dalam bentuk tanggungan, misalnya menyewakan mobil dengan ciri tertentu untuk kepentingan tertentu pula.

Dalam konteks modern misalnya tuan A menyewakan rumahnya di lokasi tertentu dengan ukuran tertentu pula kepada B, tapi rumah tersebut akan siap dalam tempo dua bulan lagi. Namun B telah lebih awal menyewanya untuk tempoh 3 tahun dengan bayaran bulanan 2 juta. Ini Ijarah Fi Al-Zimmah, karena manfaat yang disewakan menjadi seperti tanggungjawab hutang ke atas A. Pemberi sewa perlu memastikan spesifikasi manfaat sewa rumah itu ditepati apabila sampai tempohnya.

Mayoritas Maliki, Syafi'idan Hanbali, Majlis Syariah AAOIFI berpendapat *mubah* dengan syarat-syaratnya. Ijarah muntahia bi tamlik (IMBT), disebut juga *ijarah wal iqtina'* adalah perpaduan antara kontrak jual-beli dan sewa, atau dengan kata lain akad sewa yang diakhiri pemindahan kepemilikan ke tangan penyewa biasa dikenal dengan sewa beli Bank dapat mempraktekkan akad *ijarah* ini dengan model leasing.

---

<sup>15</sup> *Ibid*,

Kemungkinan resiko yang perlu diantisipasi dalam akad IMBT: Default (nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja), aset ijarah rusak, berhenti kontrak-nasabah tidak mau membeli aset tsb.

### **I. Kewajiban orang yang Menyewakan dan Penyewa**

Ada beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan baik penyewa maupun orang yang menyewakan antara lain:

- a. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang disewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang disewakan, mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan. Melengkapi rumah yang disewakan dengan segala perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
- b. Penyewa ketika selesai penyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana kita menyewanya. Maksudnya adalah penyewa wajib atau bertanggung jawab memperbaiki atas objek yang rusak/cacat apabila objek yang disewa tersebut rusaknya berasal dari penyewa itu sendiri, dan

kemudian harus mengembalikan/ menyerahkan objek yang ia sewa dalam keadaan semula/ utuh, seperti mana ia menyewa.

- c. Masing-masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka dalam hal ini ia boleh membatalkan akad perjanjian sewa.
- d. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada orang penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila orang yang menyewakan menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau sebagian masa sewa, maka ia tidak berhak memanfaatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam akad *ijarah*, sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang menyewakan memberika keleluasaan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun sipenyewa membiarkanya selama masa penyewaan atau dalam sebagian masa penyewaan, maka ia tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh. Karena *ijarah* adalah akad yang wajib atas kedua belah pihak, maka dituntut terlaksanakanya hal-hal yang harus terwujud didalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap pembayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Saleh Al- Fauzan, *Fiqih Sehari-hari* ( Jakarta: Gema Insani, 2005). cet. ke 2. hal.485

Mengenai kewajiban dan hak baik penyewa maupun orang yang memberi sewa juga diatur di dalam pasal 1550 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) dijelaskan mengenai kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan bagi pihak yang menyewakan, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan yang ten tram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Kewajiban memberikan kenikmatan ten tram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggungi atau menagkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewaa untuk memakai barang yang disewakan. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, yang dilakukan oleh orang lain.<sup>17</sup>

#### **J. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa**

Sebelum melakukan sewa menyewa atau *ijarah* biasanya dilakukan suatu perjanjian antara kedua belah pihak, sehingga masing-masing pihak mendapatkan hak yang dikehendaki bersama. Perjanjian ini akan berlaku selama masa perjanjian yang telah disepakati belum berakhir, dan diantara salah satu

---

<sup>17</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita 1999), cet. ke-29, hal. 42

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 untuk masa berikutnya, dan barang sewaan tersebut harus dikembalikan 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 perjanjian sudah habis, ternyata masih ada tanaman yang belum diketam, maka untuk memberi kesempatan kepada penyewa menikmati hasil tanamannya, ia dapat memperpanjangan waktu yang diperlukan tersebut.<sup>18</sup>

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

---

<sup>18</sup> A. Syafi'i Jafri, *Fiaih Muamalah* (Pekanbaru: Susqa Pers 2000), cet. ke 1 hal.117

d. Bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah diselesaikan atau masa pekerjaan telah habis. Lain halnya bila terdapat uzur yang melarangnya *fasakh*.<sup>19</sup>

Penganut mazhab Hanafi menambahkan bahwa uzur juga merupakan salah satu penyewa putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, meskipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud uzur disini adalah adanya suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya.<sup>20</sup>

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 diinginkan pada waktu perjanjian tersebut dilakukan ataupun sesudah perjanjian itu dilakukan. Perjanjian *ijarah* juga rusak bila barang sewa itu mengalami kerusakan yang tidak mungkin lagi dipergunakan sesuai dengan fungsinya. Dalam hal ini, pemilik barang juga dapat membatalkan perjanjian apabila ternyata pihak penyewa memberlakukan barang yang disewa tidak sesuai dengan ukuran kekuatan sewaan itu.<sup>21</sup>

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

---

<sup>19</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008 ), cet. ke 1, hal. 122.

<sup>20</sup> Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika 2000), cet.ke 1, hal.150

<sup>21</sup> Ahmad Ahar Basyir, *Ijarah Syirkah* (Bandung: al- Ma'arif,1997), cet.ke 1, hal. 40

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan atau pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya,

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 didalamnya. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang-barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Abdul Ghofur Anshori , *loc.cit.* hal.50