

BAB III

SEWA MENYEWA DALAM PANDANGAN ISLAM

A. Pengertian

Di dalam Islam istilah sewa menyewa dikenal dengan istilah *ijarah*. Para ahli juga mengistilahkan sewa menyewa sama dengan upah. Karena pada hakekatnya sesuatu yang disewa dapat berupa barang (misalnya menyewakan sebuah kendaraan bermotor) atau berupa jasa (misalnya menyewa jasa seseorang untuk dipekerjakan). Dalam kamus bahasa Indonesia sewa merupakan pemakai, pinjaman sesuatu dengan membayar uang; uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjamkan sesuatu, biaya pengangkutan seperti upah kendaraan, upah tambang, dan sebagainya¹.

Sebagaimana dijelaskan di atas, di dalam Islam istilah sewa atau upah dikenal dengan istilah *ijarah*. Menurut bahasa bermakna “balasan atau imbalan yang diberikan sebagai upah dari suatu pekerjaan. Sementara menurut istilah adalah berarti suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia².

Para ulama fiqh juga mengemukakan tentang sewa menyewa, adalah sebagai berikut:

1. Ulama Hanafiyah; *ijarah* adalah akad suatu kemanfaatan dengan pengganti.

¹ Dessy Anwar, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Karya Abditama, 2001), h. 438.

² Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 120.

2. Ulama asy-Syafi'iyah; *ijarah* adalah akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.
3. Ulama Malikiyah dan Hanabilah; *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti³.

Menurut Saleh al-Fauzan, menerangkan bahwa *ijarah* secara umum adalah sebagai akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui; atau akad atas pekerjaan yang diketahui dengan bayaran yang diketahui dan disepakati⁴.

B. Dasar Hukum

1. Dasar Hukum al-Qur'an

Dasar hukum dari al-Qur'an berdasarkan firman Allah SWT yang berbunyi:

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي
حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي

إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya: "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" (TQS. al-Qash-shash [28] : 27)⁵.

³ Ibid.

⁴ Saleh Fauzan, *Fiqh Sehati-Hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), h. 482.

⁵ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Syamil Cipta Media, 2005), h. 388.

Allah SWT juga berfirman:

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

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan” (TQS. az-Zukhruf [43] : 32)⁶.

يَضَعْنَ حَمَلَهُنَّ فَإِنْ رَضَعْنَهُ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya: “Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya” (TQS. ath-Thalaq [65]:6)⁷.

2. Dasar Hukum Hadits

بَنَ خَدِيجَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنْ كِرَاءٍ (وَعَنْ حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ قَالَ
إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُوَجِرُونَ عَلَيَّ، لَا بَأْسَ بِهِ : ؟ الْأَرْضُ بِالذَّهَبِ وَالْ
وَأَشْيَاءَ ، عَهْدَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَلَى الْمَادِيَانِ
وَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ ، يَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا ، وَفِيهِكَ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا ،
(فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ ، فَلذَلِكَ رَجَرَ عَنْهُ ، إِلَّا هَذَا
وَفِيهِ بَيَانٌ لِمَا أُجْمِلَ فِي الْمُنْفَقِ عَلَيْهِ مِنْ إِطْلَاقِ النَّهْيِ عَنْ كِرَاءِ

Artinya: “Hanzholah Ibnu Qais Radliyallaahu 'anhu berkata: Aku bertanya kepada Rafi' Ibnu Khadij tentang menyewakan tanah dengan emas dan perak. Ia berkata: Tidak apa-apa. Orang-orang pada zaman Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam menyewakan tanah dengan imbalan pepohonan yang tumbuh di tempat perjalanan air, pangkal-pangkal parit, dan aneka tumbuhan. Lalu dari tetumbuhan itu ada yang hancur dan ada yang selamat, sedang orang-orang tidak mempunyai sewaan lainnya kecuali ini. Maka Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam melarang hal itu. Adapun imbalan dengan barang yang nyata dan terjamin, maka tidak apa-apa. (HR. Muslim).⁸

⁶ Ibid, h. 559.

⁷ Ibid.

⁸ Imam Zainuddin Ahmad Bin Abd Al-Lathif Az-Zabidi, *At-Tarjih Ash-Shariih li Ahaadits Al-Jaami' Ash-Shahih*, Diterjemahkan oleh Achmad Zaidun, dengan judul *Ringkasan Hadits Shahih Al-Bukhari*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), h. 724.

ρóÚóäú ÈóÇÈöÊö Èúäö ÇóáÖøóÍøóÇβö ÑÖí
 Çááä Úää (Æóäøó ÑóÓðæáo Çóááøóäö Õáì Çááä
 Úáíä æÓÁã äóáóì Úóäú ÇóáúãöÒóÇÑóÚóÉö
 æóÃóãóÑó ÈöÇáúãöÄóÇÌóÑóÉö ÑóæóÇãö
 ãöÓúáöãñ ÆóíúÖðÇ

Artinya: “Dari Tsabit Ibnu ad-Dlahak Radliyallaahu ‘anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu ‘alaihi wa Sallam melarang muzara’ah (sama dengan musaqat, yaitu memberikan tanah garapan kepada orang lain dengan bagi hasil menurut perjanjian) dan memerintahkan sewa-menyewakan” (HR. Muslim).⁹

Dari beberapa hadits di atas, dapat disimpulkan bahwa memberikan upah kepada pekerja atas apa yang telah dilakukannya (karena jasa yang telah diberikan) merupakan suatu kewajiban dan merupakan hak bagi pekerja untuk memperoleh upah tersebut.

C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Syarat dan rukun harus ada dalam setiap aktifitas manusia. Ketika suatu aktifitas tidak memenuhi syarat dan rukun, maka aktifitas tersebut berpengaruh kepada sah tidaknya suatu aktifitas, khususnya dalam perkara *ijarah*.

Adapun syarat dan rukun dalam *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Rukun *ijarah*.
 - a. Adanya pihak penyewa (*musta’jir*)
 - b. Adanya pihak pemberi sewa (*mu’ajir*)
 - c. Objek yang disewakan (*ma’jur*)
 - d. Harga sewa (*ujrah*)

⁹ Muslim Bin al-Hajj Abu al-Husain al-Qosyiri al-Naisaburi, *Shaheh Muslim*, (Beirut: Dar Ihya’ al-Turatsu al-Arabi, t.th), h. 725.

- e. Manfaat sewa (*manfa'ah*)
- f. Ijab dan qabul (*sighat*)¹⁰.

Dari keenam rukun *ijarah* di atas wajib ada, jika salah satu dari enam rukun tidak ada, maka pelaksanaan *ijarah* bathil (cacat).

2. Syarat-syarat *ijarah*

Ada beberapa macam syarat dalam pelaksanaan *ijarah*¹¹, antara lain:

- a. Syarat terjadinya akad (*in'iqad*)

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *aqid*, zat akad dan tempat akad. Menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal, mumayyiz (minimal berumur 7 tahun), dan tidak diharuskan baligh. Akan tetapi, jika barang tersebut miliknya sendiri, maka akad seorang anak yang mumayyiz dipandang sah bila diizinkan oleh walinya.

- b. Syarat pelaksanaan (*an-Nafadz*)

Agar terlaksananya *ijarah*, barang harus dimiliki oleh *aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk berakad (*ahliyah*). Dengan demikian, *ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya (*ijarah al-Fudhul*) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah* (upah).

¹⁰ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), h. 43.

¹¹ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), h. 20.

Menurut Abdul Ghafur an-Shori, sahnya perjanjian harus terpenuhi beberapa syarat sebagai berikut:

1. *Mu'jis* dan *Musta'jir* telah *tamyiz*; berakal sehat dan tidak di bawah pengampuan.
2. *Mu'jir* adalah pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
3. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian *ijarah*. Dalam perjanjian tersebut tidak diperbolehkan adanya unsur paksaan, ketika ditemukan adanya unsur paksaan maka perjanjian tersebut dianggap bathil.

Hal ini sebagaimana firman Allah SWT yang berbunyi:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ءَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

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 (TQS. an-Nisa [4] : 29)¹².

4. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, yaitu setiap sesuatu yang di-ijarah-kan harus sudah ada, statusnya jelas dan benar-benar milik yang menyewakan.
5. Objek yang disewakan dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya. Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat

¹² Departemen Agama RI, *Op. Cit*, h. 83.

dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukan (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan.

6. Objek sewa menyewa tidak dapat diserahkan. Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencan untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa menyewa. Sebab, barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi penyewa.
7. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama. Perjanjian sewa menyewa barang yang manfaatnya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah yang digunakan untuk kegunaan prostitusi atau menjual minuman keras serta tempat perjudian. Demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selanjutnya, tidak sah juga memberikan uang untuk puasa dan shalat. Karena puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.
8. Objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, buku untuk dibaca, dan lain sebagainya. Dan tidak boleh sewa menyewa

manfaat suatu benda yang tidak langsung. Seperti sewa menyewa pohon untuk diambil keturunannya, telur, bulu dan susunya¹³.

9. Harus ada kejelasan mengenai beberapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut¹⁴.
10. Harta benda yang menjadi objek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'maaliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, mobil. Sedangkan harta yang bersifat *istikhlaki*, harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian seperti makanan, buku tulis. Barang-barang tersebut tidak sah dijadikan sebagai harta dalam *ijarah*¹⁵.

Adapun *ijarah* yang mentransaksikan suatu pekerjaan atau seseorang pekerja atau buruh, harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu *Pertama*, perbuatan tersebut harus jelas batas waktu pekerjaan. Misalnya, bekerja menjaga rumah satu malam atau satu bula; Dan harus jelas jenis pekerjaannya, misalnya pekerjaan menjahit baju, mengetik, petugas kebersihan, dan lain sebagainya. *Kedua*, pekerjaan yang objek *ijarah* tidak berupa pekerjaan yang telah menjadi kewajiban pihak pekerja sebelum berlangsung akad *ijarah*, seperti kewajiban membayar hutang, mengembalikan pinjaman, menyusui anak, dan lain sebagainya¹⁶. Dengan terpenuhinya rukun dan syarat-syarat tersebut di atas, maka perjanjian sewa menyewa sah dan mempunyai kekuatan hukum. Sehingga, perjanjian itu dapat dilaksanakan dengan *i'iqad* yang baik.

¹³ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), h. 184.

¹⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 146.

¹⁵ Ghufron A. Mas'adi, *Loc.Cit.*

¹⁶ *Ibid*, h. 186.

D. Macam-Macam Ijarah

Pembagian *ijâra* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijâra* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijâra* dibagi ulama fiqih menjadi dua macam, yaitu: *ijâra* terhadap manfaat benda-benda konkrit atau dapat diindera dan *ijâra* terhadap jasa pekerjaan¹⁷.

Kalau pada jenis pertama *ijâra* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewa kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti menyerahkan rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan, dan sebagainya untuk dimanfaatkan penyewa. Sedang pada jenis kedua *ijâra* baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewa (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu, seperti membuat rumah yang dilakukan tukang, memperbaiki computer oleh teknisi computer dan sebagainya. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak pekerja baru berhak mendapatkan uang sewa dan upah¹⁸.

Ijâra tenaga kerja itu sendiri juga ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak (seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit). Kedua bentuk *ijâra* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqih, hukumnya boleh¹⁹.

Walau secara umum, antara keduanya memiliki persyaratan yang hamper sama, tapi ada perbedaan spesifik antara keduanya. Pada jasa tenaga

¹⁷ 'Abd al-Salam bin 'Abdillah bin Abi al-Qasim bin Taymiyyah al-Haraniy, *al-Muharrar fi al-Fiqh*, (Riyad: Maktabah al-Ma'arif, 1404 H), Juz 1, h. 355-356

¹⁸ Manshur bin Yunus bin Idris al-Bahutiy, *Kasysyaf al-Qina'*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1402 H), Juz 3, h. 565.

¹⁹ Ibn Qudamah, *al-Mughniy*, (Beirut: Dâr al-Fikr, 1405 H), Juz 5, h. 268.

kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diakadkan. Sedang pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjual belikan²⁰. Pada *ijâra* tenaga kerja berlaku hukum harga dan pada *ijâra* benda berlaku hukum jual beli²¹.

E. Beberapa Aspek Penting Dalam *Ijarah*

Selain penjelasan yang telah dikemukakan sebelumnya, ada beberapa hal yang memiliki kaitan sangat kuat dengan *ijâra*, yaitu tanggung jawab pekerja, *khiyâr*, *ijâra* dengan menghabiskan materi objek *ijâra*, dan sifat akad *ijâra*. Secara sederhana masing-masing persoalan tersebut akan dikemukakan di bawah ini.

1. Tanggung Jawab Pekerja Dalam *Ijarah*

Di dalam Majallah al-Ahkâm²², disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanggung jawab pekerja adalah:

Artinya: "Menyerahkan ganti sesuatu (objek akad), kalau ia termasuk barang yang bisa diganti, atau mengganti nilainya, kalau ia termasuk barang yang tidak bisa diganti."

Apabila yang di kerjakan itu bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dikerjakan menjadi tanggungjawabnya. Akan tetapi, ulama fiqih menyatakan apabila objek *ijarah* rusak ditangannya, bukan karena kelalaian atau kesengajaan, maka ia tidak bisa dituntut ganti rugi. Apabila kerusakan itu terjadi atas kesengajaan atau

²⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, (Beirut: Dâr al-Fikr, t.th.), Juz 2, h. 171.

²¹ Muhammad bin Muhamamd bin Muhamamd al-Ghazaliy, *al-Wasith*, (Kairo: Dâr al-Salam, 1417 H), juz.4, h. 154.

²² Jam'iyah (Tim Penyusun) al-Majallah, *al-Majallah*, (t.tp.: Karkhnah Tijarat Kutub, t.th), h. 80-81.

kelalaiannya, maka ulama fiqih sepakat bahwa ia wajib membayar ganti rugi²³. Misalnya sebuah piring terjatuh dari tangan seorang pembantu rumah tangga ketika mencucinya. Dalam kasus seperti ini, pembantu itu tidak bisa dituntut ganti rugi, karena pecahnya piringa itu bukan karena kelalaiannya.

Penjual jasa untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang jahit dan tukang sepatu, apabila melakukan suatu kesalahan sehingga sepatu orang yang di perbaikinya rusak, atau pakian yang dijahit penjahit itu rusak, maka ulama fiqih berbeda pendapat tentang ganti rugi kerusakan itu, Imam Abu Hanifah, Zufar bin Hudail bi Qais al-Kufiy (w. 158 H/775 M), ulama Hanabilah dan imam Syafi'iy, berpendapat bahwa apabila kerusakan itu bukan karena unsur kasengajaan dan kalalain tukang sepatu atau tukang jahit maka ia tidak dituntut ganti rugi atas barang yang rusak itu²⁴.

Imam Abu Yasuf dan Muhammad Hasan asy-Syabaniy dan salah satu riwayat Imam Ahmad bin Hanbal, berpendapat bahwa penjual jasa untuk kepentingan umum bertanggungjawab atas kerusakan barang yang sedang di kerjakannya, baik dengan sengaja maupun tidak, kecuali kerusakan itu diluar batas kemampuannya untuk menghindari, seperti banjir besar atau kebakaran. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa apabila pekerjaan itu memebekas pada barang yang dikerjakan, seperti pekerjaan binatu, juru masak, dan buruh angkat (kuli), maka baik sengaja maupun

²³ Wahbah al-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1984), Juz 4, h. 767.

²⁴ *Ibid*, h. 768.

tidak sengaja, segala kerusakan yang terjadi menjadi tanggungjawab mereka dan wajib mereka ganti²⁵.

2. Khiyar Dalam Ijarah

Berangkat dari persamaannya dengan jual beli, maka dalam *ijâra* juga berlaku seluruh khiyâr, yaitu khiyâr majelis, khiyâr syarat khiyâr aib, dan *khiyâr ru`yah*. *Khiyâr majelis* ada selama para pihak yang berakad masih berada dalam majelis akad²⁶. Sedangkan khiyâr syarat muncul kalau dalam akad disebutkan syarat tertentu, biasanya batasan waktu, untuk pemberlakuan akad²⁷. Sedang khiyâr aib muncul kalau dalam objek akad terdapat cacat yang tidak diketahui pada waktu akad²⁸.

Khiyâr syarat terhadap *ijâra* yang telah ditentukan jangka waktunya, menurut Imam al-Syafi'iy, tidak boleh, karena sebagian manfaat dari objek akad telah dipakai dalam masa khiyâr tersebut. Hal itu diqiyaskan pada nikah. Sementara menurut Imam Abu Hanifah dan Imam Malik, hal itu dibolehkan, karena dalam *ijâra* juga terdapat unsur saling menolong yang boleh difasakh dengan iqâla. Pendapat terakhir ini didasarkan pada qiyas terhadap jual beli salam dan sharf²⁹.

Menurut ulama Syafi'iyah, khiyâr hanya berlaku pada *ijâra* terhadap benda, tapi tidak berlaku terhadap *ijâra* tenaga kerja. Kalau aib

²⁵ *Ibid*

²⁶ Sayyid Sabiq, *Fiq al-Sunna*, (Beirut: Dâr al-Kutub al-'Arabiy, 1987), Juz. 3, h. 164.

²⁷ Al-Zuhayliy, *Op.Cit.*, h. 254

²⁸ *Ibid.*, h. 261.

²⁹ Ibrahim bin Muhammad 'Abdullah bin Muflih al-Hanbaliy, *al-Nakt wa al-Fawa'id al-Sunnah 'Ala Musykil al-Muharrar*, (Riyad: Maktabah al-Ma'arif, 1404 H), Juz 1, h. 272.

tersebut bersifat permanen, maka hak khiyâr si penyewa tidak akan pernah gugur, walaupun ia telah pernah merelakannya. Sebab aib itu akan tetap mengurangi kemaksimalan penerimaan manfaat. Tapi kalau aib itu tidak bersifat permanen, dapat hilang pada satu tahap, maka kerelaan penyewa menyebabkan hak khiyarnya habis³⁰.

Penyebab tidak berlakunya *ijâra* terhadap tenaga kerja adalah karena *ijâra* seperti ini tidak dinamakan jual beli. Sementara manfaat dalam *ijâra* itu sangat berhubungan dengan perjalanan waktu. Oleh karena itu, *ijâra* itu bersifat mengikat supaya objek akad tidak tersia-siakan, bukan semata karena imbalannya. Akan tetapi, menurut al-Qaffal dan sebagian ulama lain, terhadap *ijâra* tenaga kerja ini juga berlaku khiyâr, sama seperti jual beli salam. Imam Nawawiy sendiri juga memihak pendapat yang terakhir ini, dengan syarat ditentukan batas waktunya. Ketika pengupah menerima akad itu, maka gugurlah hak khiyarnya³¹.

Ketika khiyâr majlis dan khiyâr syarat telah berakhir, maka kedua belah pihak tidak boleh memfasakh akad yang telah dilakukan. Kalau penyewa mendapati benda yang disewakan memiliki aib yang tidak diketahuinya pada waktu akad dilakukan, menurut kesepakatan ulama, maka ia punya hak khiyâr untuk fasakh, sama seperti khiyâr aib yang berlaku pada jual beli. Aib yang menimbulkan hak khiyâr tersebut adalah

³⁰ Al-Sayyid al-Bakriy bin al-Sayyid Muhammad Syatha al-Dimyathiy, *I'nanah al-Thalibin*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th.), Juz 3, h. 121.

³¹ Zakariya bin Muhamamd bin Ahmad bin Zakariya al-Anshariy, *Fath al-Wahab*, (Beirut: Dâr al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1418 H), Juz 1, h. 289.

sesuatu yang berpengaruh pada manfaat benda secara nyata, bukan terhadap nilainya, karena maksud akad *ijâra* adalah manfaat, bukan nilai benda itu. Contoh aib tersebut adalah liar, suka menggigit, atau banyak tingkah pada binatang yang disewa sebagai kendaraan. Contoh lain, pekerja yang disewa ternyata lemah fisik, gila atau penyakit sopak dan penyakit menular lainnya³².

Menurut Ibn Qudamah³³, pendapat seperti ini dikemukakan oleh Abi Tsawr dan ulama Ahl al-Ra`yu. Kalau aib seperti itu dan yang sejenisnya terdapat pada benda yang disewakan atau pekerja yang diupah, maka orang yang menyewa atau pengupah berhak khiyâr al-fasakh. Sebab manfaat yang dimaksud dalam *ijâra* diperoleh secara bertahap, dan kalau ditemukan aib padanya, maka manfaat yang tersisa tidak akan diperoleh secara maksimal. Oleh karena itu orang yang menyewa atau pengupah berhak untuk membatalkan manfaat yang tersisa.

Berdasarkan *ijmâ'*, kalau terdapat aib yang menghalangi pemanfaatan objek akad, maka akad *ijâra* tidak lagi mengikat (*lazim*). Dalam keadaan seperti itu, pihak penyewa memiliki hak khiyâr; kalau ia mau akad tersebut tetap bisa dipakai, tapi ia juga boleh membatalkannya. Kalau ia memilih untuk tetap melanjutkan akad tersebut sampai akhir masa sewa, maka ia berkewajiban melunasi semua kewajiban uang sewanya.

³² Idris al-Bahutiy, *Op.Cit.*, h. 23.

³³ Ibn Qudamah II, *Op.Cit.*, Juz 5, h. 265.

Dalam hal itu, berarti ia menerima aib yang terdapat pada objek akad tersebut. Kalau aib tersebut hilang sebelum ia memfasakh akadnya, maka batallah hak khiyâr si penyewa, karena penyebab adanya khiyâr itu telah hilang. Kalau aib itu tidak mengganggu pemanfaatan objek akad, maka akad tetap berlaku mengikat, dan pihak penyewa tidak memiliki hak khiyâr sama sekali. Karena akad *ijâra* bertujuan untuk memperoleh manfaat dari objek akad, bukan untuk memiliki ainnya. Fasakh itu sendiri baru bisa dilakukan kalau pihak yang menyewakan hadir, tidak ghaib. Tapi kalau pihak yang menyewakan ghaib, maka pihak penyewa tidak bisa memfasakh akad itu sendirian. Karena, suatu akad tidak bisa difasakh, kecuali dengan hadirnya para pihak yang berakad atau wakilnya³⁴.

Sedang Menurut Ulama Hanafiyyah, kalau aib itu menghalangi perolehan manfaat itu sepenuhnya, pada menyewa rumah misalnya, kalau dinding rumah itu hancur seluruhnya, maka fasakh bisa dilakukan secara sepihak, tanpa persetujuan pihak penyewa³⁵.

Dalam sewa manfaat benda konkrit, hak khiyâr penyewa tidak bisa didasarkan pada ketidakbisaannya memanfaatkan objek akad tersebut. Artinya, ia tidak bisa menjadikan kendala atau kelemahannya untuk memanfaatkan objek akad sebagai dasar khiyâr³⁶. Kalau penyewa tidak mengetahui adanya aib tersebut sampai batas waktu sewa berakhir, maka hak khiyarnya juga habis. Akan tetapi jika ia mengetahui pada pertengahan

³⁴ Ibn Qudamah II, *Op.Cit.*, Juz 4, h. 195-196.

³⁵ Muhamamd Amin, *Hasyiyah Radd al-Mukhtar 'Ala al-Durr al-Mukhtar (Hasyiyah Ibn 'Abidin)*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1386 H), Juz, 6, h. 77.

³⁶ Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj*, (Beirut: Dâr al-Fikr, t.th.), Juz 2, h. 347 dan 349.

waktu sewa, maka ia berhak *khiyâr al-fasakh*³⁷. Hak khiyâr baru ada kalau aib pada objek akad tersebut mengganggu pemanfaatan objek akad. Sementara kalau aib itu tidak mengganggu pemanfaatannya, maka akad tersebut tetap berlaku mengikat, dan penyewa tidak memiliki hak khiyâr sama sekali³⁸.

Kalau seluruh manfaat telah terpenuhi, sementara pihak penyewa merasa rela dengan aib yang ada pada objek *ijâra*, maka ia berkewajiban membayar seluruh uang sewa, sebagaimana berlaku pada jual beli. Jika pihak yang menyewakan berupaya dan berhasil menghilangkan aib tersebut, maka pihak penyewa tidak memiliki hak khiyâr lagi, karena penyebab adanya hak khiyâr itu telah hilang³⁹.

Menurut Imam al-Nawawiy dan ulama Hanafiyyah, pada *ijâra* terhadap benda konkrit juga berlaku khiyâr ru`yah. Imam al-Nawawiy sendiri menegaskan "*ijâra* tidak sah sebelum objek *ijâra* dilihat⁴⁰. Ibn 'Abidin⁴¹", menjelaskan bahwa kalau seseorang menyewa sebidang tanah, lalu ia hanya bisa melihat sebagiannya, maka ia berhak khiyâr fasakh terhadap seluruh objek *ijâra* tersebut. Untuk memfasakh *ijâra* seperti ini, termasuk juga khiyâr sharat, tidak dibutuhkan penetapan dari hakim dan kerelaan dari pihak yang menyewakan. Dalam *ijâra* terhadap pekerja

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Zayn bin Ibrahim bin Muhammad bin Muhammad bin Bakar, *al-Bahr al-Ra`iq*, (Beirut: Dar al-Ma'rifah, t.th.), Juz. 8, h. 40

³⁹ 'Ali bin Abi Bakar bin 'Abd al-Jalil al-Marghinaniy, *al-Hidayah Syarh al-Bidayah*, (Beirut: al-Maktabah al-Islamiyyah, t.th.), Juz 3, h. 249.

⁴⁰ Muhyiy al-Din bin Syaraf al-Nawawiy, *al-Majmu'*, (Beirut: Dâr al-Fikr, 1996), Juz 2, h. 281.

⁴¹ Ibn 'Abidin, *Op.Cit.*, Juz 6, h. 77.

yang menjual jasa kepada orang banyak, menurut Ibn 'Abidin⁴², juga ditetapkan adanya khiyâr ru`yah untuk semua pekerjaan yang dilakukannya. Khiyâr syarat berlaku bagi kedua belah pihak yang berakad, sementara khiyâr ru`yah hanya menjadi hak penyewa, sama seperti pada jual beli. Pendapat seperti ini, juga dikemukakan oleh 'Ali al-Turkumaniy dalam salah satu fatwanya.

3. *Ijarah* terhadap objek yang dapat habis

Menurut Jumhur Ulama⁴³, tidak boleh melakukan akad *ijâra* terhadap objek yang bisa habis; seperti makanan, minuman, lilin untuk dihidupkan, pepohonan untuk diambil buahnya, binatang untuk diambil susunya dan sebagainya. Alasan yang mereka kemukakan adalah *ijâra* merupakan akad terhadap manfaat, oleh karena itu tidak boleh digunakan untuk mengambil ain benda. Hal itu juga berlaku sama terhadap *ijâra* yang dilakukan terhadap dinar (mata uang) dengan tujuan untuk dijadikan sebagai nafkah. Jumhur memberikan pengecualian terhadap *ijâra* dalam menyusui dengan alasan dharurat, untuk memelihara kelestarian umat manusia. Karena ia bersifat pengecualian, maka objek-objek lain tidak bisa diberlakukan sama sepertinya.

Ibn Bakar menjelaskan bahwa dengan logika qiyas sesungguhnya *ijâra* terhadap penyusuan anak adalah tidak sah, karena ia menghendaki habisnya ain benda, yaitu susu, dan hal itu sama dengan menyewakan sapi

⁴² *Ibid.*

⁴³ Muhammad bin 'Abd al-Wahid al-Siwasiy, *Syarh Fath al-Qadir*, (Beirut: Dâr al-Fikr, t.th.), Juz 6, h. 419

dan untuk kambing untuk diambil susunya, sama juga halnya dengan menyewakan kebun untuk diambil buahnya⁴⁴.

Ibn Taymiyyah⁴⁵, menjelaskan bahwa pemikiran seperti ini didasarkan atas pendapat bahwa *ijâra* hanya berlaku terhadap manfaat semata-mata. Padahal sesungguhnya tidak demikian, sebab *ijâra* itu berlaku terhadap segala sesuatu, baik manfaat atau benda, selama asalnya tetap utuh. Dalam hal itu, menyewakan air susu sama dengan menyewakan air sumur. Sejalan dengan pendapat Ibn Taymiyyah ini, Ibn Sulayman al-Mardawiy⁴⁶, menegaskan bahwa *ijâra* terhadap benda yang bisa habis hanya dibolehkan terhadap dua hal, yaitu mengupahkan menyusukan anak (terhadap susu manusia) dan *ijâra* terhadap air sumur.

Menurut Ibn al-Qayyim⁴⁷, pendapat Jumhur Ulama di atas, sama sekali tidak didukung oleh al-Qur'an, Sunnah, *ijmâ'*, dan *qiyas*. Menurutnya, yang menjadi prinsip dalam syari'at Islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pepohonan serta susu dan bulu pada kambing. Ia menyamakan manfaat dengan materi dalam wakaf. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan, seperti mewakafkan manfaat rumah untuk masa tertentu dan mewakafkan hewan ternak untuk dimanfaatkan susunya. Menurutnya, tidak ada alasan yang melarang untuk menyewakan (*ijâra*) suatu materi yang habis secara evolusi, sedangkan asalnya tetap utuh,

⁴⁴ Ibn Bakar, *Op.Cit.*, Juz 8, h. 24

⁴⁵ 'Abd al-Salam bin 'Abdillah bin Abi al-Qasim bin Taymiyyah al-Haraniy, *al-Muharrar fi al-Fiqh*, (Riyad: Maktabah al-Ma'arif, 1404 H), Juz 30, h. 230.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Muhammad bin Abi Bakar bin Ayyub al-Dimasyqiy, *I'lam al-Muwaqi'in*, (Beirut: Dâr al-Jil, 1973), Juz 2, h. 34.

seperti susu kambing, bulu kambing, dan manfaat rumah; karena kambing dan rumah tersebut tetap utuh.

Menurut hemat penulis, pendapat Ibn al-Qayyim ini ada benarnya, tetapi pendapat itu tidak bisa diberlakukan terhadap semua persoalan. Dalam *ijâra* dengan objek mata uang, misalnya, logika yang sama bisa dijadikan sebagai pembenaran praktek bunga yang berlaku di perbankan kontemporer atau yang berlaku secara perorangan. Sebagai contoh, seseorang menyewakan sejumlah uang kepada pihak lain sebagai modal usaha. Untuk menghindari imbalan yang sejenis, maka dalam akad disebutkan bahwa imbalannya adalah sejumlah tertentu dari barang kongkrit, misalnya beras atau komoditi lain. Dengan logika yang dikemukakan Ibn al-Qayyim di atas, terbuka peluang akad seperti ini menjadi benar. Padahal sesungguhnya yang terjadi adalah pembungaan uang, dan itu jelas-jelas dilarang di dalam al-Qur'an dan Sunnah.

Pelarangan riba di dalam al-Qur'an memang lebih bersifat umum. Tapi dalam penjelasannya, Rasulullah SAW memasukkan semua jenis kelebihan dari dana pinjaman sebagai riba, seperti hadiah, pelayanan, atau tanda mata sekecil apa pun⁴⁸

Dalam kaitannya dengan riba, Rasulullah SAW memberikan peringatan kepada pelakunya agar menjauhi dan meninggalkan praktek tersebut. Namun, pelakunya masih tetap melakukan praktek ribawi, maka dosanya sama dengan melakukan perzinahan dengan ibu kandungnya sendiri. Hal ini sebagaimana hadits Rasulullah SAW yang berbunyi:

⁴⁸ M. Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam*, Judul Asli: *Towards a Just Monetary System*, Penerj: Ikhwan Abidin Basri, (Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia, 2000), h. 31-32.

بْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ
الرَّبَا ثَلَاثَةٌ وَسَبْعُونَ بَابًا أَيْسَرُهَا مِثْلُ أَنْ يَنْكِحَ (: عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ
)
الرَّجُلُ أُمَّهُ
وَالْحَاكِمُ بِتَمَامِهِ وَصَحَّحَهُ , مَا جَاءَهُ مُ

“Dari Abdullah Ibnu Mas'ud Radliyallaahu 'anhu bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "Riba itu mempunyai 73 pintu, yang paling ringan ialah seperti seorang laki-laki menikahi ibunya dan riba yang paling berat ialah merusak kehormatan seorang muslim” (HR. Ibnu Majjah).⁴⁹.

: وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ
الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَزِنًا يوزن مِثْلًا بِمِثْلٍ، وَالْفِضَّةُ (عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
) (فَمَنْ زَادَ أَوْ اسْتَزَادَ فَهُوَ رَبًّا ,

Dari Abu Hurairah Radliyallaahu 'anhu bahwa Rasulullah Shallallaahu 'alaihi wa Sallam bersabda: "(Diperbolehkan menjual) emas dengan emas yang sama timbangannya dan sama sebanding, dan perak dengan perak yang sama timbangannya dan sama sebanding. Barangsiapa menambah atau meminta tambahan maka itu riba." (HR. Muslim).⁵⁰

Berdasarkan hadits di atas, maka jelaslah bahwa ekonomi Islam sangat memerangi adanya praktek ribawi, di antaranya dalam praktek sewa menyewa. Hal ini dapat dilihat dari hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim di atas, dimana mengambil kelebihan dari sesuatu, hal tersebut termasuk dalam bentuk riba yang terselubung.

4. Sifat Akad Ijarah

⁴⁹ Sunan Ibn Mâja , *Kitâb al-Ahkâm*, (Beirut: Dar Ihya' al-Turatsu al-Arabi, t.th),. Hadis No. 2423, h.

⁵⁰ Muslim Bin al-Hajj Abu al-Husain al-Qosyiri al-Naisaburi, *Op. Cit*, h. 727.

Menurut Ulama Hanafiyyah, akad *ijâra* bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berkad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa akad *ijâra* bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan⁵¹.

Menurut Ulama Hanafiyyah, apabila salah satu pihak yang berkad meninggal dunia, maka akad *ijâra* batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu bisa diwariskan karena termasuk harta (al-mal). Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berkad tidak membatalkan akad *ijâra* ⁵².

F. Berakhirnya Akad Ijarah

Ijâra berakhir karna sebab-sebab sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyyah⁵³, *ijâra* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berkad. *Ijâra* hanya hak manfaat, maka hak ini tidak dapat di wariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Sedangkan Jumhur Ulama⁵⁴ berpendapat *ijâra* tidak fasakh karena kematian salah satu pihak yang berkad. Sifat akad *ijâra* adalah akad lazim (mengikat para pihak) seperti halnya dengan jual beli. *Ijâra*

⁵¹ Muhammad bin Abi Sahal al-Sarakhsyiy, *al-Mabsuth*, (Beirut: Dar al-Ma'rifah, 1406 H), Juz 15, h. 135.

⁵² 'Abdullah bin Ahmad bin Qudamah, *'Umdah al-Fiqh*, (Tha'if: Maktabah al-Tharafayn, t.th.), h. 61.

⁵³ 'Ala` al-Din al-Kasaniy, *Bada'i` al-Shana'i`*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1982), Juz 4, h. 222.

⁵⁴ Abu al-Hasan al-Malikiy, *Kifayah al-Thalib*, (Beirut: Dâr al-Fikr, 1412 H), Juz 2, h. 254.

merupakan *milik al-manfaah* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan⁵⁵.

2. Akad *ijâra* berakhir *iqâlah* (menarik kembali)⁵⁶. Ijarah adalah akad *muawadah*, proses pemindahan benda dengan benda, sehingga memungkinkan untuk *iqâla* seperti pada akad jual beli. Di antara penyebabnya, misalnya, adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu⁵⁷.
3. Sesuatu yang diijarahkan hancur atau mati misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur⁵⁸.
4. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai kecuali ada uzur atau halangan. Apabila *ijâra* telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang di tanami dengan tanaman, maka boleh ditangguhkan sampai buahnya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang di berikan⁵⁹.

Selanjutnya, akad dalam *ijarah* berakhir ketika akad perjanjian dalam *ijarah* batal. Oleh karena itu, menurut Suhrawardi, terdapat beberapa hal yang mengakibatkan batalnya akad dalam *ijarah*, adalah sebagai berikut:

⁵⁵ 'Abd al-Rahman bin Ahmad bin Rajab al-Hanbaliy, *al-Istikhraj li Ahkam al-Kharaj*, (Beirut: Dâr al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1405 H), h. 124

⁵⁶ Secara bahasa *al-iqâla* berarti "mengangkat" atau "menggugurkan". Ada yang mengatakan ia berasal dari *al-qawl* (perkataan). Hamzah yang ada di depannya berfungsi untuk menegatifkannya, maka jadilah ia "menghilangkan perkataan terdahulu". Sedang secara syarak ia berarti "terangkatnya akad" atau "terangkatnya akad setelah kokohnya". Lihat dalam: Qasim bin 'Abdillah bin Amir 'Ali al-Qawnuniy, *Anis al-Fuqaha`*, (Jeddah: Dâr al-Wafa`, 1406 H), h. 212

⁵⁷ 'Ala` al-Din al-Kasaniy, *Op.Cit.*, Juz 4, h. 222.

⁵⁸ Al-Zuhayliy, *Op.Cit.*, h. 781-782.

⁵⁹ *Ibid.*, h. 782.

1. Yang diupahkan atau disewakan mendapat kerusakan pada waktu ia masih ditangan penerima upah atau karena terlihat cara lain.
2. Rusaknya barang yang disewakan.
3. Bila barang itu telah hancur dengan jelas.
4. Bila manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau dikerjakan sudah selesai atau masa pekerjaannya telah habis. Hal ini berbeda, ketika terdapat unsur-unsur yang melarang fasakh⁶⁰.

Dalam pengertian lain, perjanjian ijarah itu bisa menjadi rusak atau batal, apabila terdapat cacat pada barang yang menjadi sewa, dan akhirnya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diinginkan disaat akad perjanjian. Perjanjian ijarah juga bisa rusak atau batal, apabila barang yang disewa mengalami kerusakan yang tidak mungkin dipergunakan sesuai dengan fungsinya. Dalam hal ini pemilik barang dapat membatalkan perjanjian⁶¹.

⁶⁰ Suhrawadi K Lubis, *Op.Cit*, h. 150.

⁶¹ Ahmad Ahar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), h. 40.