

## BAB III

### KONSEP SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

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

*Ijarah* secara sederhana diartikan dengan ”transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang terjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* atau sewa-menyewa, seperti sewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarat al-zimmah* atau upah-mengupah seperti upah menjahit pakaian. *Ijarah* baik dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah itu merupakan *muamalah* yang telah disyariatkan dalam islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan dengan ketentuan yang ditetapkan islam.<sup>1</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang artinya menurut bahasa ialah *al-‘iwadh* yang artinya menurut bahasa Indonesia ialah ganti atau upah.<sup>2</sup> Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual *‘ain* dari benda itu sendiri. Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat pula

---

<sup>1</sup>Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), cet ke-2, h 215-216

<sup>2</sup>Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafiindo Persada, 2005), cet ke-1 h. 114

disebut bahwa *ijarah* adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.<sup>3</sup>

Pemilik barang yang dapat upah atas barangnya disebut dengan *mu'jir* 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 si penyewa berhak memiliki manfaat.<sup>4</sup> Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah* antara lain adalah sebagai berikut :

1. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan :

عقد

Artinya: “Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.”<sup>5</sup>

2. Ulama Mazhab Syafi'i mendefinisikan :

Artinya: “Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”.<sup>6</sup>

3. Ulama Malikiyah dan Hambaliyah mendefinisikan :

تمليك منافع شيء مباحة مدة معلوم بعوض

Artinya: “Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan”.

---

<sup>3</sup>Helmi karim, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), cet. ke-2, h. 29

<sup>4</sup>Sayyid, Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13*, ter. Khahar Masyhur. (Jakarta: Kalam Mulia, 1991), cet. Ke-2. H. 5

<sup>5</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), cet. ke-2, h. 227

<sup>6</sup>*Ibid*

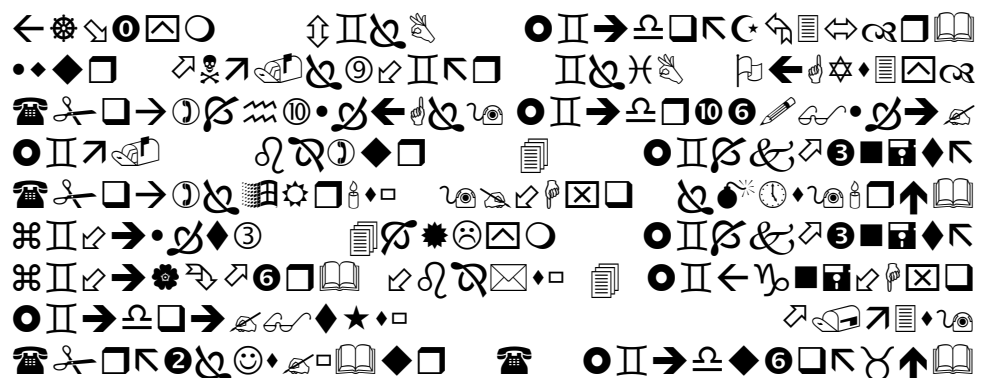
Penyewa memiliki manfaat yang ada pada seorang budak, rumah dan hewan tunggangan sampai pada masa yang diisyaratkan, sehingga si penyewa berhak untuk mengambil manfaat yang disewanya dari pada pemilik yang sebenarnya<sup>7</sup>, dan pemilik yang sebenarnya mendapatkan imbalan yang diambilnya dari hewan tunggangan dan rumah itu. Ini sejenis dengan jual beli.<sup>8</sup>

Dari beberapa definisi 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. Dapat disimpulkan juga, bahwa sewa-menyewa rumah ialah suatu akad antara pemilik dengan penyewa yang mengandung tentang pemakaian rumah dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama.

**B. Dasar Hukum Sewa-menyewa (*al-Ijarah*)**

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah al-Qur'an, as-Sunnah, dan Al-Ijma'.

Dasar hukum *ijarah* dalam al-Qur'an adalah :



<sup>7</sup> Ibid

<sup>8</sup> Imam Syafi'i, *Ringlasan Kitab al-Umm*, ter, Abu Abdullah Muhammad bin Idris, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), cet. ke-3, h. 147



Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”(Q.S. at-Thalaq ayat 6)<sup>9</sup>

Dasar hukum *ijarah* dalam sabda Rasulullah adalah :

انه صلى الله عليه وسلم احتجم واعطى الحجاج اجرة (روا الشيخان)

Artinya: Rasulullah SAW berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya. (HR. Bukhari, Muslim dan Ahmad)<sup>10</sup>

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

Sedangkan manfaat (kegunaan) dalam sewa-menyewa pada saat terjadi akad, maka oleh sebab itu adalah suatu tipuan dan sama dengan hanya menjual barang yang belum ada.<sup>11</sup>

### C. Rukun dan Syarat *Ijarah*

<sup>9</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an al-Karim*, (Medan: Sabiq, 2009), Edisi ke-22 h. 559

<sup>10</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Sistem Dalam Islam*, ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), cet. ke-2, h. 230-231

<sup>11</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid*, Jilid 3, (Jakarta: C.V. asy Syifa, 1990), cet. ke-1, h.

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 ada 4 macam yaitu sebagai berikut :

1. Yang menyewakan
2. Yang menyewa
3. Barang atau sesuatu yang disewakan
4. Harga atau nilai sewa.<sup>12</sup>

Menurut ulama hanafiyah, rukun *al-ijarah* itu hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *al-ijarah* itu ada tiga, yaitu :

1. Orang yang berakad
2. Sewa atau imbalan
3. Manfaat atau *sighat* (ijab dan qabul)

Ulama hanafiyah mengatakan bahwa orang yang berakad, sewa atau imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat *al-ijarah* bukan hukumnya.<sup>13</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.

---

<sup>12</sup> M. Thalib, *Fiqh Nabawi*, (Surabaya: al-Ikhlash, tth), cet. ke-2, h. 193

<sup>13</sup> A. Rahman Ritonga, *Fiqh Muamalah*, (Kuala Lumpur: Edaran Kalam, 1999), cet. ke-1, h. 263

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>14</sup>

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

---

<sup>14</sup>M. Thalib, *ibid.* h. 195

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 kepada penyewa barang yang disewakan. Pemilik yang menyewakan barang dapat melakukan kontrak selama satu tahun.<sup>15</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 :

---

<sup>15</sup>A. Rahman I Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*, (Jakarta: PT. Graha Grafindo, 2002), cet. ke-1. h. 471

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 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>16</sup>

#### **D. Macam-macam *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.

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>17</sup>

#### **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 :

<sup>16</sup>Helmi Karim, *ibid.* h. 35-36

<sup>17</sup>Ibnu Rusjd, *Bidayatul Mujtahid Jilid VIII*, Ter. A. Hanafi. (Jakarta: Bulan Bintang, 1970) cet. ke-1, h. 208-209

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 tidak 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.
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>18</sup>

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

#### **F. Berakhirnya *ijarah***

Perjanjian sewa menyewa berlaku selama masa perjanjian yang telah ditentukan belum habis. Bila masa itu telah habis, perjanjian dipandang telah berakhir, tidak berlaku lagi untuk masa berikutnya, dan barang sewa yang diminta harus dikembalikan kepemilikannya. Tanpa perjanjian baru, sewa-menyewa dipandang terhenti, kecuali bila ada keadaan yang memaksa untuk seberapa lamanya dilangsungkan. Misalnya bila seseorang menyewa tanah pertanian selama setahun. Bila pada saat masa perjanjian itu habis, ternyata masih ada tanaman yang belum dapat diketam, maka untuk memberi kesempatan kepada penyewa menikmati hasil tanamannya itu, ia dapat memperpanjang waktu sewaan, dengan pembayaran sewa yang pantas untuk waktu perpanjangan yang diperlukan tersebut.

Kecuali karena habis masanya, perjanjian *ijarah* dapat dirusakkan (*difasakhkan*) bila terdapat cacat pada barang sewa yang berakibat terhalang sebelum menggunakannya sebagai dimaksud dalam perjanjian, baik cacat itu terjadi sebelum atau sesudah perjanjian diadakan. Perjanjian menjadi rusak juga bila barang sewa mengalami rusak yang tidak memungkinkan lagi dipergunakan sesuai dengan fungsinya.

---

<sup>18</sup>Salehb al-Fauzan, *Fikih Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani, 2005), cet. ke-2, h. 485

Yang menyewakan berhak membatalkan perjanjian, bila ternyata pihak penyewa memperlakukan barang sewa yang tidak semestinya.

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 manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisannya berlaku untuk benda yang dimiliki.<sup>19</sup>
2. Sedangkan Imam Malik, Imam Syafi'I dan Imam Ahmad tidak sepenapat 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 penyariatan sewa-menyewa sangatlah besar, karena di dalam sewa-menyewa terdapat unsure saling bertukar manfaat antara manusia yang satu engan 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 fiqh.

Hikmah dalam penyewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan

---

<sup>19</sup> Rozalinda, *Fikih Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), cet. ke-1, h. 111

manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.<sup>20</sup> Maka aqad harus diutamakan dalam suatu sewa-menyewa, dan aqad itu harus jelas tanpa ada yang di sembunyikan kepada dari pihak pemilik dan yang menerima sewa. Namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar syari'at agama yang telah diatur dalam Islam

---

<sup>20</sup>Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), cet. ke-1 h. 488