

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA

Dalam kitab-kitab fiqh dibahas tentang sistem perjanjian sewa menyewa al-ijarah, yang pembahasannya menyangkut dengan persoalan yang berhubungan dengan segala macam sewa menyewa benda, baik benda tetap (*Uqar*) maupun bergerak (*manqul*), sewa menyewa tenaga atau perburuhan, dengan demikian fiqh Islam mengenal dua macam ijarah yaitu sewa menyewa benda termasuk binatang dan tenaga kerja manusia.

A. Pengertian Sewa-menyewa (Ijarah)

Ijarah secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-‘ain* artinya sewa-menyewa. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarah al-zimmah* artinya upah-mengupah. Keduanya di dalam literatur Arab yaitu ijarah.¹

Ada beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ulama:

1. Ulama Hanafiah

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.”

2. Ulama Asy-Syafi’iyah

¹. Amir Syarifuddin, *Op Cit* hal. 216

Artinya: Akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti tertentu.

3. Ulama Malikiyah dan Hanabilah:

تَمْلِيكَ مَا فَعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً يَعْوَضُ

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”²

Menurut Hasbi Ash-Shiddiq, ijarah ialah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.³

Menurut pendapat Ibnu Qayyim, konsep yang digunakan oleh para fuqaha adalah bahwa sesuatu yang bisa dijadikan objek ijarah adalah manfaat bukan barang merupakan konsep yang salah. Hal tersebut tidak ada dalilnya baik dalam al-Qur’an, sunnah, ijma’, maupun qiyas yang benar. Akan tetapi, justru sumber-sumber hukum justru menunjukkan bahwa barang yang muncul sedikit demi sedikit disertai tetap pokok barangnya, maka dihukumi sebagai manfaat. Seperti buah pada pohon, susu pada hewan dan air di sumur. Oleh karena itu, dalam akad wakaf disamakan antara barang dan manfaat sehingga dibolehkan mewakafkan manfaat seperti mewakafkan tempat tinggal, dan dibolehkan mewakafkan barang seperti mewakafkan barang ternak untuk dimanfaatkan susunya. Akad ijarah terkadang berbentuk akad atas manfaat dan terkadang pula berbentuk akad atas barang yang tercipta atau muncul sedikit demi sedikit, tetapi pokok barangnya

². M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqih Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), Cet. Ke-II, hal. 227.

³. Helmi Basri dan Masrun, *Fiqih Muamalah*, (Pekanbaru, Suska Press, 2011), hal. 21.

tetap, seperti susu dari perempuan yang menyusui dan manfaat dari kolam air. Barang-barang ini karena ia tumbuh sedikit demi sedikit dengan tetapnya sosok pokok barang maka ia bagaikan manfaat. Yang menyatukan keduanya adalah tercapainya maksud akad sedikit demi sedikit, baik yang tercapai adalah barang maupun manfaat.⁴

Dari definisi-definisi tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan ijarah atau sewa-menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa ijarah atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang.⁵

B. Landasan Syariah Sewa-menyewa (Ijarah)

Para fuqaha sepakat bahwa ijarah merupakan akad yang dibolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan ijarah, karena ijarah adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh di perjualbelikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi pada ghalibnya ia (manfaat) akan berwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.

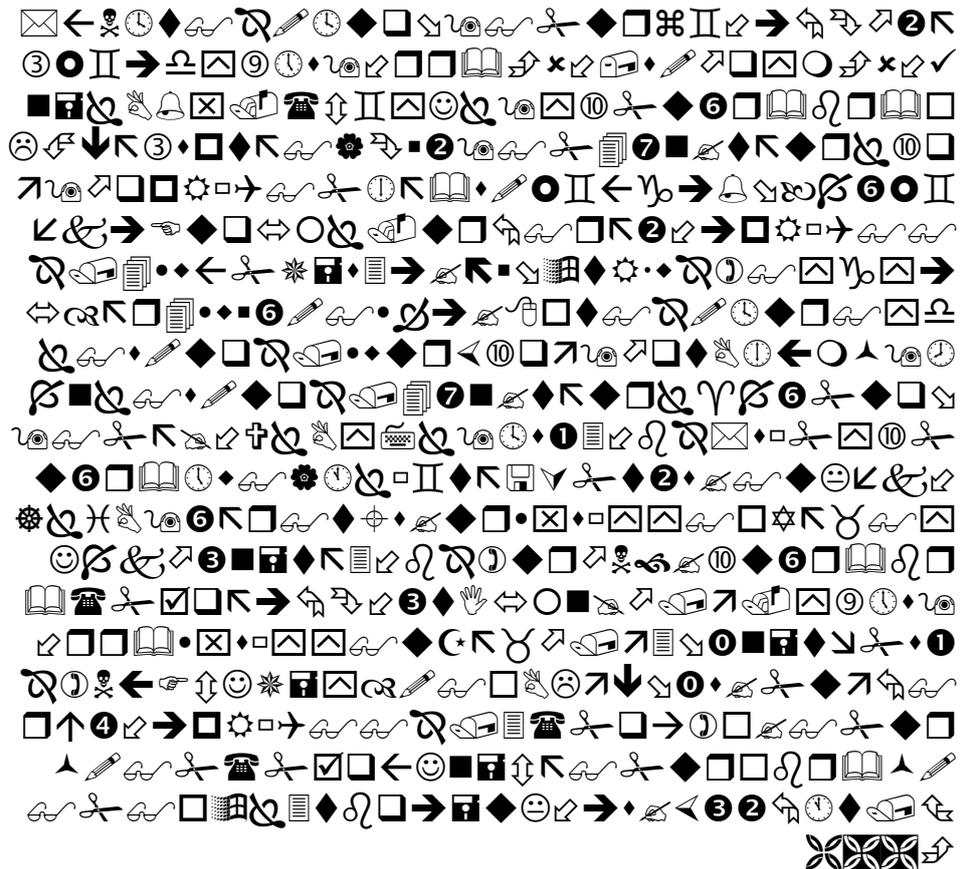
⁴. Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Alih bahasa oleh Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 388.

⁵. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), Cet.ke-2, hal. 317.

Alasan jumhur ulama tentang dibolehkannya ijarah adalah:

1. Al-Qur'an

a. QS. Baqarah (2) ayat 233:

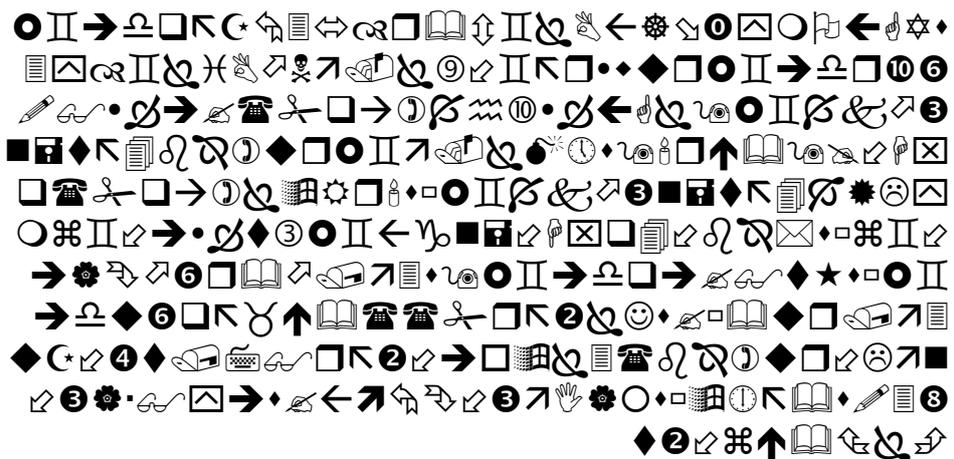


Artinya: Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi makan dan Pakaiian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan Karena anaknya dan seorang ayah Karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.(QS. Al-Baqarah: 233).⁶

⁶. Departemen Agama RI, *Op Cit*, hal. 37.

Menurut Tafsir Ibnu Katsir, tafsir ayat di atas adalah bahwa ketika seorang mempercayakan anaknya untuk disusui orang lain, hendaknya ia memberikan upah yang layak. Ayat ini juga menegaskan agar kehadiran seorang anak tidak sampai membawa mudarat bagi kedua orang tuanya. Misalnya, jika memang si ibu tidak kuasa untuk menyusui karena faktor kesehatan atau yang lain, hendaknya ia mencari solusi, diantaranya dengan menyusukan anaknya kepada orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai imbal jasa.⁷

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



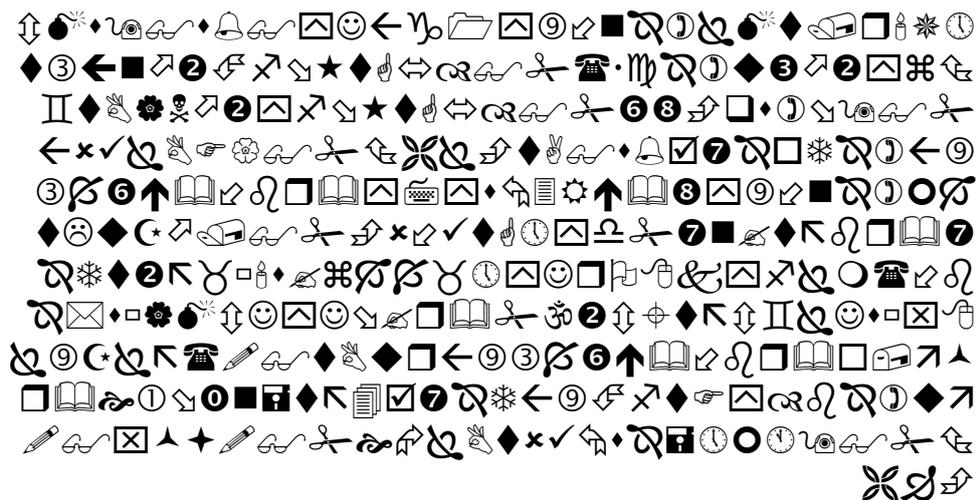
Artinya: Tempatkan mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan hati mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah di talak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka dan musyawarahkan di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu tidak mampu, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.⁸

⁷. Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, *Op Cit*, hal. 388.

⁸. Departemen Agama RI, *Op Cit*, hal. 559.

Dalam ayat ini 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, leh 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 anak itu, yang dapat dinamakan upah sebagai imbangan susuan itu.

c. QS. Al-Qashash (28) ayat 26 dan 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 sepeuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insyaallah mendapati termasuk orang-orang yang baik.⁹

2. Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ :
 بَعَثَ اللَّهُ نَبِيًّا إِلَّا رَعَى الْغَنَمَ، فَقَالَ أَصْحَابُهُ :
 ا هَا عَلَى قَرَارٍ يُطِ لَا هَلْ مَكَّةَ

Artinya: Dari Abu Hurairah r.a bahwa Nabi SAW bersabda: Allah tidak mengutus seorang Nabi kecuali pernah mengembala kambing. Para sahabat bertanya, apakah engkau juga?, beliau menjawab: iya, dulu aku mengembala kambing penduduk Mekkah dengan upah beberapa kirath (HR. Bukhari:).¹⁰

3. Ijma'

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.¹¹

C. Rukun Sewa-menyewa (Ijarah)

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 Jumbuh ulama, rukun ijarah ada (4) empat, yaitu:

⁹. Departemen Agama RI, *Ibid*, hal. 388

¹⁰. M. Nashiruddin Al-Albani, *Ringkasan Shahih Muslim*, Alih bahasa oleh Elly Lathifah, Jakarta: Gema Insani Press, 2005. Cet. Ke-1, hal. 91.

¹¹. Wahbah Zuhaili, *Op Cit*, hal. 386.

1. Aqid, yaitu mu'jir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (orang yang menyewa)
2. Shighat akad, yaitu ijab dan qabul
3. Ujrah (uang sewa atau upah)
4. Manfaat, yaitu baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.¹²

D. Syarat-syarat Sewa-menyewa (Ijarah)

1. Syarat orang yang melakukan akad sewa menyewa:

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal.
- b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah itu. Apabila salah seorang di antara keduanya karena terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.

2. Syarat barang yang disewakan

- a. Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaat itu tidak jelas maka akad itu tidak sah.
- b. Objek ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh karena itu ulama fiqih sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- c. Objek ijarah itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh

¹². Ahmad wardi Muslich, *Op Cit*, hal. 321.

menyewa orang untuk membunuh, tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau prostitusi. Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.

- d. Objek ijarah merupakan sesuatu yang bisa disewakan.
- e. Upah/sewa dalam akad ijarah harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Tidak boleh barang yang diharamkan oleh syara'.¹³

3. Syarat Terjadinya Akad

Syarat in 'inqad (terjadinya akad) berkaitan dengan akid, zat akad, dan tempat akad.¹⁴ Yang menyewakan dan penyewa ialah thamyiz (kira-kira berumur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh dibawah pengampuan.¹⁵

4. Syarat Pelaksanaan Akad

Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, ijarah al-fudhul (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak izinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

5. Syarat Sah Ijarah

Keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan 'aqid (orang yang akad), ma'qud (barang yang menjadi objek akad), ujarah (upah), dan zat akad (nafs al-'aqad), yaitu:

- a. Adanya keridhaan dari kedua pihak yang akad.

Syarat ini didasarkan pada firman Allah QS.An-Nisa'(4):29

¹³. M. Ali Hasan, *Op Cit*, hal. 231

¹⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: pustaka setia, 2011) Hal 123

¹⁵ A. Syafii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: SUSKA PRESS, 2008) Hal 132

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, jangan lah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”

b. Ma'qud 'Alaih bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada ma'qud alaih (barang) menghilangkan pertentangan diantara aqid.

Di antara cara mengetahui ma'qud alaih adalah dengan:

- 1) Penjelasan manfaat
- 2) Penjelasan waktu
- 3) Sewa bulanan
- 4) Penjelasan jenis pekerjaan
- 5) Penjelasan waktu kerja

c. Ma'qud Alaih (barang) harus dapat memenuhi secara syara'

d. Kemanfaatan benda dibolehkan oleh syara'

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati atay menyewakan jaring untuk memburu, dan lain-lain.

Para ulama sepakat melarang ijarah, baik benda atau pun orang untuk berbuat maksiat atau dosa. Dalam kaidah fiqh dinyatakan:

(**على المعاصي لا يجوز** menyewa untuk suatu kemaksiatan tidak boleh)

e. Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepada nya

f. Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang di sewa

g. Manfaat ma'qud 'alaih sesuai dengan keadaan yang umum

6. Syarat barang sewaan (Ma'qud 'alaih)

Diantara syarat barang sewaan adalah:

- a. Terhindar dari cacat
- b. Tidak ada udzur yang dapat membatalkan akad

7. Syarat Ujrah (Upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu:

- a. Berupa harta tetap yang dapat diketahui
- b. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati rumah tersebut.

8. Syarat yang kembali kepada Rukun Akad

Akad yang disyarat kan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad atau syarat-syarat yang merusak akad, seperti menyewakan rumah dengan syarat tersebut akan ditempati oleh pemiliknya selama sebulan, Kemudian di berikan kepada penyewa.

9. Syarat Kelaziman

Syarat kelaziman ijarah terdiri atas dua hal berikut:

- a. Ma'qud 'alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat
- b. Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

Uzur dikategorikan menjadi tiga macam:

- a. Uzur dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam memperkerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau pekerjaan menjadi sia-sia.

- b. Uzur dari pihak yang di sewa, seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang dan tidak ada jalan lain kecuali menjualnya.
- c. Uzur pada barang yang di sewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus pindah.¹⁶

E. Macam-macam Sewa-menyewa (Ijarah)

Dilihat dari segi objeknya, ijarah dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu

1. Ijarah yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
2. Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah seperti ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, pembantu rumah dan tukang kebun.¹⁷

F. Berakhirnya Sewa-menyewa (Ijarah)

Akad ijarah dapat berakhir karena hal-hal berikut ini:

1. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad, ini menurut pendapat Hanafiah. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan fasakh atau berakhirnya akad ijarah. Hal tersebut dikarenakan ijarah merupakan akad yang lazim, seperti haknya jual beli, di mana musta'jir memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris.

¹⁶ Rachmat Syafe'i, op.cit, hal 126-130

¹⁷ . *Ibid*, hal. 236

2. Iqalah, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena ijarah adalah akad mu'awadhah (tukar-menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (iqalah) seperti halnya jual-beli.
3. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga ijarah tidak mungkin untuk diteruskan.
4. Telah selesainya masa sewa, kecuali ada udzur. Misalnya sewa tanah untuk ditanami, tetapi ketika masa sewa sudah habis, tanaman belum bisa di panen. Dalam hal ini ijarah dianggap belum selesai.

G. Hikmah Sewa-menyewa (Ijarah)

Hikmah dalam pensyariaan sewa menyewa sangatlah besar sekali, karena didalam sewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya, apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya.

Hikmah dalam persewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa di duga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.¹⁸

¹⁸ Syekh Ali Ahmad Al-jarjawi, *Indahnya Syari'at Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2006), Cet. 1, hal. 488.