

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Tinjauan Pustaka

Setelah penulis mencari hasil penelitian yang berkaitan dengan judul “Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos Di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)”, penulis menemukan beberapa jurnal atau penelitian terdahulu yang hampir mirip dengan penelitian ini, diantaranya adalah:

1. Jurnal penelitian Laili Nur Amalia (2015) dengan judul “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa *Laundry* (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”.¹ Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik akad ijarah dalam bisnis jasa *laundry*, prosedur akad ijarah dalam praktik bisnis jasa *laundry* dan untuk mengetahui penerapan ekonomi syari’ah pada akad ijarah dalam bisnis jasa *laundry*. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik akad ijarah pada bisnis jasa *laundry* merupakan akad ijarah *a’mal* dimana pihak pemilik laundry memberikan layanan cuci pakaian kepada pelanggan dengan biaya ujah yang telah disepakati kedua belah pihak. Prosedur tentang akad ijarah dalam bisnis jasa *laundry* secara umum memiliki lima langkah mulai dari penerimaan barang kotor hingga proses pengepakan. Namun dalam proses pencucian dan proses pembilasan kurang memenuhi syari’ah Islam dalam hal kesucian. Penerapan akad ijarah dalam

¹ Laili Nur Amalia, “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa *Laundry* (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”, *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.IV, No.2, 2015, Hal.166-189

bisnis jasa *laundry* yang ditinjau dalam ekonomi Islam sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan syara'. Akan tetapi bisnis jasa *laundry* ini masih kurang memperhatikan kesucian pada prosedur pencuciannya.

2. Jurnal penelitian Husain Insawan (2017) dengan judul “*Al-Ijarah* dalam Perspektif Hadist: Kajian Hadist dengan Metode *Maudhu'iy*”.² Tujuan penelitian ini adalah untuk menemukan konsep *al-Ijarah* dalam perspektif hadist Nabi dan untuk mengetahui kualitas suatu hadist yang membahas tentang *al-Ijarah*. Hasil penelitian ini menunjukkan hadist yang diriwayatkan oleh Ahmad Ibn Hanbal (164-241 H) tersebut tergolong hadist ahad masyhur dan berkualitas sahih berdasarkan penilaian para ahli hadist yang menilai sanadnya bersambung hingga sampai kepada Rasulullah saw. serta para perawi hadist tersebut tergolong adil, *sabt (tsiqah)*, akhlaknya terpuji, *shaduq, ashah asanid*, dan *a'lam al-nas*. Dengan demikian, hadist yang diriwayatkan Ahmad Ibn Hanbal dapat dijadikan sebagai payung hukum pada kegiatan *al-Ijarah* dengan melihat konteksnya dalam kehidupan kekinian. Bahwa *al-Ijarah* merupakan bentuk muamalah antara dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan sewa-menyewa atau upah mengupah baik menyangkut jasa maupun produksi dan kegiatan *al-Ijarah* dapat dilakukan apabila telah memenuhi ketentuan syara'.
3. Jurnal penelitian Ambariyani dan Wiwik Damayanti (2017) dengan judul “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Ekonomi Syari'ah (Studi Kasus di Kota Metro)”.³ Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis peroses upah jasa pengairan sawah di Kota Metro dan untuk

² Husain Insawan, “*Al-Ijarah* dalam Perspektif Hadist: Kajian Hadist dengan Metode *Maudhu'iy*”, *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.II, No.1, 2017, Hal. 137-154.

³ Ambariyani dan Wiwik Damayanti, “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syari'ah (Studi Kasus di Kota Metro)”, *Jurnal Mahkamah*, Vol.II, No.1, 2017, Hal.103-134.

mengetahui padangan hukum ekonomi syari'ah tentang akad jasa di Kota Metro. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad ijarah di Kota Metro merupakan salah satu bentuk kerjasama yang dapat dilakukan. Ditinjau dari teori ijarah tentang pelaksanaan akad jasa yang terjadi di Kota Metro dilakukan dengan menyewa tenaga pekerja untuk mengairi persawahan selama masa tanam sampai masa panen. Adanya pelanggaran akad yang dilakukan oleh salah satu pihak yang berakad menyebabkan rukun ijarah menjadi tidak sempurna dan menjadi akad yang *fasid*. Akad jasa ini belum memenuhi rukun dan syarat ijarah karena adanya pelanggaran yang dilakukan salah satu pihak yang merugikan pihak lain, yaitu adanya upah yang harus menjadi hak dari pengelola irigasi tidak diberikan meskipun dari pihak petani telah panen. Adanya permasalahan yang terjadi dalam masyarakat yang terkait dengan penanggulangan upah, menyebabkan ketidaksempurnaan akad ijarah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Jurnal penelitian Lolyta (2014) dengan judul “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqh Muamalah”.⁴ Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan dalil yang dipakai Ibnu Hazm tentang sewa menyewa tanah, untuk mengetahui kekuatan argumentasi yang dipakai Ibnu Hazm dan untuk menjelaskan urgensi pendapat Ibnu Hazm tentang sewa menyewa tanah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa menurut Ibnu Hazm penyewaan tanah tidak boleh dalam bentuk apapun, baik untuk pertanian, bangunan, atau untuk sesuatu yang lain, demikian juga dari segi waktu. Apabila penyewaan itu terjadi maka ia tidak sah (*fasakh* atau rusak akadnya). Jika terdapat bangunan pada tanah itu, banyak atau sedikit, bangunan itu boleh disewakan dan tanah itu ikut pada

⁴ Lolyta, “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqh Muamalah”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol.XIV, No.1, 2014, Hal.125-136.

bangunan tetapi tidak masuk dalam penyewaan sama sekali. Kekuatan argumentasi yang dipakai Ibnu Hazm yang melarang penyewaan tanah secara mutlak berdasarkan hadits yang menyatakan secara tegas dan jelas (*zahir*), dan urgensi pendapat Ibnu Hazm tentang sewa menyewa tanah selain berdasarkan *zahir nash* juga menurut akal adalah perlu adanya keadilan antara pemilik lahan dan petani penggarap, serta menghindari unsur *gharar* yakni kemungkinan bisa merugikan pihak penyewa yaitu si petani penggarap.

5. Jurnal penelitian Muhammad Izuddin Zakki (2013) dengan judul “Transaksi *Leasing* di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam”.⁵ Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis hukum Islam terhadap transaksi leasing. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa *leasing* diperbolehkan secara hukum Islam.. Namun ada juga pandangan yang mengharamkan dengan dasar pijakan bahwa dalam praktik *leasing* terdapat unsur *gharar* (ketidakpastian). Pandangan ini didasarkan pada kenyataan bahwa *leasing* memiliki hukum ganda, yaitu pada saat tertentu leasing merupakan bentuk jual beli angsuran dan pada saat yang lain merupakan bentuk transaksi sewa-menyewa. Tidak adanya kejelasan hukum *leasing* sebagai bentuk sewa atau bentuk jual beli angsuran menyebabkan transaksi ini berada dalam posisi hukum yang membingungkan (*musyabihat*).

⁵ Muhammad Izuddin Zakki, “Transaksi *Leasing* di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Episteme*, Vol.VIII, No.1, 2013, Hal.175-210.

Tabel 2.1 Perbedaan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Sekarang

No.	Pengarang & Judul	Metode Penelitian	Hasil	Perbedaan Penelitian
1.	Laili Nur Amalia (2015) “Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa <i>Laundry</i> (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)”, <i>Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam</i> , Vol.IV, No.2.	Kualitatif deskriptif	Praktik akad ijarah pada bisnis jasa <i>laundry</i> ini dimana pihak <i>laundry</i> menyediakan jasa pencucian kepada pelanggan dengan upah yang sudah disepakati. Prosedur akad ijarah pada bisnis ini sudah sah dan sesuai dengan ketentuan syara. Akan tetapi bisnis ini kurang memperhatikan kesucian barang yang dicuci.	Dalam penelitian ini objek penelitiannya adalah kos di sekitar kampus terpadu UMY dengan subjek penelitian pihak pemilik sewa dan pihak penyewa yang melakukan praktik sewa menyewa kamar kos
2.	Husain Insawan (2017), “ <i>Al-Ijarah dalam Perspektif Hadist: Kajian Hadist dengan Metode Maudhu’iy</i> ”, <i>Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam</i> , Vol.II, No.1.	Kualitatif deskriptif	Hadist yang diriwayatkan oleh Ahmad Ibn Hanbal (164-241 H) tersebut tergolong hadist ahad <i>masyhur</i> dan berkualitas sahih serta dapat dijadikan sebagai payung hukum pada kegiatan <i>al-Ijarah</i> dengan	Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan masalah normatif, yaitu suatu pendekatan yang bertolak ukur pada fiqh ijarah untuk memperoleh kesimpulan bahwa sesuatu itu sesuai atau

			melihat konteksnya dalam kehidupan kekinian.	tidak dengan ketentuan fiqh ijarah.
3.	Ambariyani dan Wiwik Damayanti (2017) “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syari’ah (Studi Kasus di Kota Metro)”, <i>Jurnal Mahkamah</i> , Vol.II, No.1.	Kualitatif	Pelaksanaan akad jasa di Kota Metro merupakan salah satu bentuk kerjasama yang boleh dilakukan. Akan tetapi, rukun ijarah menjadi tidak sempurna dan akadnya menjadi <i>fasid</i> karena adanya pelanggaran yang dilakukan salah satu pihak yang berakad.	Dalam penelitian ini objek penelitiannya adalah kos di sekitar kampus terpadu UMY dengan subjek penelitian pihak pemilik sewa dan pihak penyewa yang melakukan praktik sewa menyewa kamar kos
4.	Lolyta (2014), “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqih Muamalah”, <i>Jurnal Hukum Islam</i> , Vol.XIV, No.1.	Kualitatif normatif	Para ulama berbeda pendapat tentang kebolehan tentang penyewaan tanah. Namun, menurut Ibnu Hazm menyewa tanah tidak dibolehkan. Sedangkan menurut mayoritas ulama membolehkan penyewaan tanah. Sewa menyewa tanah boleh	Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan masalah normatif, yaitu suatu pendekatan yang bertolak ukur pada fiqh ijarah untuk memperoleh kesimpulan bahwa sesuatu itu sesuai atau tidak dengan ketentuan fiqh ijarah.

			saja tetapi dengan cara <i>Muzara'ah</i>	
5.	Muhammad Izuddin Zakki (2013), "Transaksi <i>Leasing</i> di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam", <i>Jurnal Episteme</i> , Vol.VIII, No.1.	Kualitatif deskriptif.	<i>Leasing</i> diperbolehkan secara hukum Islam.. Namun ada juga pandangan yang mengharamkan dengan dasar pijakan bahwa dalam praktik leasing terdapat unsur gharar (ketidakpastian) yang menyebabkan transaksi ini berada dalam posisi hukum yang membingungkan (<i>musyabihat</i>).	Dalam penelitian ini objek penelitiannya adalah kos di sekitar kampus terpadu UMY dengan subjek penelitian pihak pemilik sewa dan pihak penyewa yang melakukan praktik sewa menyewa kamar kos

Penelitian ini lebih berfokus pada praktik sewa menyewa kamar kos secara khusus menganalisis sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus terpadu Univesitas Muhammadiyah Yogyakarta yang bertolak ukur pada perspektif fiqh ijarah.

B. Kerangka Teoritik

1. Definisi Ijarah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sewa diartikan sebagai memakai sesuatu yang membayar uang atau uang yang dibayarkan karena memakai sesuatu atau meminjam sesuatu sebagai ongkos atau biaya. Sedangkan menyewa diartikan sebagai memakai (meminjam, menampung dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.⁶

Menurut KUH Perdata Islam Pasal 404, sewa menyewa adalah “*Harga yang dibayarkan untuk menggunakan manfaat suatu barang*”.⁷

Dalam KUH Perdata Pasal 1548, menjelaskan bahwa sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan manfaat atau kegunaan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.⁸

Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional, konsep ijarah diartikan sebagai akad sewa antara *mu’jir* dengan *musta’jir* atau antara *musta’jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan *manfa’ah* (manfaat) dan *ujrah* (upah), baik manfaat barang maupun jasa.⁹

⁶ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cetakan III, (Jakarta: Balai Pustaka), 1990, Hal.153.

⁷ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syari’ah*, (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta), 2009, Hal.94.

⁸ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradmya Paramita), 1999, Hal.94.

⁹ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah.

Secara etimologi *al-Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al- 'Iwadhu/* penggantian, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala disebut juga *al-Ajru/* upah.¹⁰

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya antara lain :¹¹

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
- b. Menurut Ulama Syafi'iyah, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan cara memberi imbalan.
- c. Menurut Amir Syarifuddin, *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.

Sewa menyewa biasa disebut dengan istilah *al-ijarah* diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.¹² Seperti halnya dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan pihak pemilik sewa kamar kos sebagai pihak menyewakan dan mahasiswa sebagai pihak penyewa yang manfaatnya didapatkan dari kamar kos tersebut.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 13, (Bandung: Alma'arif), 1988, Hal.15.

¹¹ H. Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana), 2010, Hal.277.

¹² Wahbah Zuhaili, *Al Fiqh al-Islami* , Jilid V, (Damaskus : Daar al Fikr), 1989, Hal.729.

2. Landasan Syari'ah Ijarah

Ijarah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadits ataupun ijma ulama..

a. Al-Qur'an.

Allah SWT berfirman dalam Q.S Az-Zukhruf 43 : 32¹³

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

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

Ayat di atas merujuk pada keabsahan praktik ijarah atau kontrak ijarah sah dan dibenarkan oleh syari'ah. Berdasarkan artinya, terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian, orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad sewa menyewa/ ijarah.¹⁴

Adapun dasar hukum lainnya yang membahas tentang ketentuan dalam melakukan sewa jasa menyusui yang dapat dilihat dalam firman Allah Q.S Al-Baqarah 2 : 233.¹⁵

¹³ Al-Qur'an Surah Az-Zukhruf 43 Ayat 32

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah Cetakan II*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar), 2010, Hal.154.

¹⁵ Al-Qur'an Surah Al-Baqarah 2 Ayat 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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 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.”

Ayat di atas menunjukkan bahwasannya diperbolehkan dalam al-qur'an terhadap orang yang mendapatkan upah atas jasa yang dikerjakannya untuk orang lain. Ayat di atas menggambarkan bahwa seseorang bisa dipekerjakan untuk menyusui anak orang lain, dan baginya sah mendapatkan upah atas pekerjaan menyusui anak orang lain tersebut.¹⁶

¹⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah Cetakan II*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar), 2010, Hal.155.

b. As-Sunnah.

Dalam hadits Nabi SAW dijelaskan :

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ ، حَدَّثَنَا خَالِدٌ ، هُوَ ابْنُ عَبْدِ اللَّهِ - حَدَّثَنَا خَالِدٌ ، عَنْ عِكْرِمَةَ ، عَنْ
ابْنِ عَبَّاسٍ ، رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا ، قَالَ : اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى
الَّذِي حَجَمَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ¹⁷

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Yazid bin Zurai' dari Khalid dari 'Ikrimah dari Ibnu 'Abbas radliallahu 'anhuma berkata: Nabi shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dan memberi upah tukang bekamnya. *"Seandainya Beliau mengetahui bahwa berbekam makruh tentu Beliau tidak memberi upah."*¹⁸

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا أَبُو الْأَحْوَصِ حَدَّثَنَا طَارِقُ بْنُ عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ سَعِيدِ بْنِ
الْمُسَيَّبِ عَنْ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- عَنِ
الْمُحَاقَلَةِ وَالْمُرَابَنَةِ وَقَالَ « إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةَ رَجُلٍ لَهُ أَرْضٌ فَهُوَ يَزْرَعُهَا وَرَجُلٌ مُنِحَ
أَرْضًا فَهُوَ يَزْرَعُ مَا مُنِحَ وَرَجُلٌ اسْتَكْرَى أَرْضًا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ¹⁹

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Abu Al Ahwash, telah menceritakan kepada kami Thariq bin Abdurrahman dari Sa'id bin Al Musayyab, dari Rafi' bin Khadij, ia berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang dari muhaqalah (manjeual gandum dalam bulirnya dengan gandum yang masih bersih dalam timbangan tertentu), dan

¹⁷ Al-Bukhārī, *Al-Jami'ush Şahiḥ*, Cetakan I, Juz III, No.2118, (Kairo: Darus-sya'bu), 1987, Hal.256.

¹⁸ Ensiklopedi Hadits <http://hadits.in/bukhari/2118> diakses pada 28 Maret 2018 pukul 09.07 pm.

¹⁹ Abū Dawūd Sulaimān Ibn al-Asy'as, *Sunan Abū Dawūd al-Tarikh Al-Bani*, Cetakan 4, Juz III, No.2951, (Beirut: Darul Kitab Al-Arabi),1952. Hal.270.

muzabanah (menjual kurma kering dengan ruthab, dan menjual anggur dengan kismis secara takaran). Dan beliau bersabda “*Sesungguhnya (yang boleh) menanam yaitu: seseorang yang memiliki tanah dan ia menanaminya, dan seseorang yang diberi tanah dan ia yang menanaminya, dan seseorang yang diberi tanah dan ia menanami apa yang ia berikan kepadanya, serta seseorang yang menyewa tanah dengan upah emas atau perak.*”²⁰

Hadist riwayat Abu Daud dari Sa’ad bin Abi Waqqash merujuk tentang al-ijarah sebagai sewa menyewa tanah yang dilarang jika pembayarannya melalui hasil tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut karena dikhawatirkan tanaman itu tidak mampu membuahkan hasil maksimal sehingga akan menimbulkan kerugian. Sebagai solusinya Rasulullah saw. menegaskan agar sewa menyewa tanah hendaknya dibayar dengan mata uang dinar/emas atau dirham/perak. Dengan demikian, akad ijarah sebenarnya telah dipraktikkan pada zaman Rasulullah saw dan beliau telah memberikan aturannya, sehingga akad ijarah sah dilakukan dan dibenarkan oleh syari’ah.²¹

3. Rukun Al-Ijarah

Rukun ijarah menurut Hanafiyah adalah *ijab* dan *qabul*, yaitu lafal ijarah, *isti’jar*, *iktiraa’* dan *ikraa’*. Sedangkan rukun ijarah menurut mayoritas ulama ada empat yaitu ²²:

- a. Dua pelaku akad yaitu *mu’jir* (pemilik sewa) dan *musta’jir* (penyewa).

²⁰ Ensiklopedi Hadits <http://hadits.in/abudaud/2951> diakses pada 28 Maret 2018 pukul 09.12 pm.

²¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah Cetakan II*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar), 2010, Hal.157.

²² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V: Hal 387

- b. Shighat, yaitu *ijab* dan *qabul*. Contoh *ijab* adalah pernyataan dari pihak pemilik sewa, “saya menyewakan rumah ini kepadamu selama sebula dengan bayaran sekian” Sedangkan contoh *qabul* “saya terima”.
- c. *Ujrah* (uang sewa atau upah), dan
- d. Manfaat (*ma'qud 'alaih*), baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tega dari orang yang bekerja.

4. Syarat Al-Ijarah

Seperti halnya dalam akad jual beli, syarat-syarat ijarah ini juga terdiri atas empat jenis, yaitu

a. Syarat Terbentuknya Akad (*Syarth al- In'iqad*)

Syarat *in'iqad* adalah syarat yang harus terpenuhi agar akad sewa menyewa dipandang sah menurut syara'. Apabila syarat ini tidak dipenuhi, maka akad sewa menyewa menjadi batal. Menurut Hanafiah mensyaratkan tiga hal, yaitu syarat yang berkaitan dengan *aqid* (orang yang melakukan akad), akad itu sendiri dan objek akad.²³

- 1) Syarat untuk *aqid* (orang yang melakukan akad), yakni pihak pemilik sewa dan pihak penyewa. Pertama, *aqid* harus berakal atau *mummayiz* (bisa membedakan antara yang benar dan tidak). Oleh karena itu tidak sah akad sewa menyewa yang dilakukan orang gila dan anak yang belum *mummayiz*. Menurut Hanafiah tidak mensyaratkan *aqid* harus sudah *baliq*. Dengan demikian, akad yang dilakukan oleh anak yang *mummayiz* (mulai umur tujuh tahun) hukumnya sah.

²³ *Ibid*, Hal.34.

Kedua, hendaknya pelaku transaksi berbilang maka sewa menyewa tidak sah bila dilakukan dengan perantaraan wali yang ditunjuk oleh kedua belah pihak, kecuali apabila dilakukan oleh ayah, penerima wasiatnya, hakim dan utusan dari kedua belah pihak. Hal ini karena dalam sewa menyewa terdapat dua hak yang berlawanan, yaitu menerima dan menyerahkan serta akan menjadi mustahil apabila pada saat yang bersamaan satu orang bertindak sebagai pemilik sewa yang menyerahkan barang dan sekaligus menjadi penyewa yang menyewa barang tersebut. Berbeda halnya dengan wakil dalam akad nikah, karena akad nikah akan tetap sah meski dilakukan oleh wakil yang ditunjuk dari kedua belah pihak.²⁴

Menurut ulama Hanafiyah, mencapai usia balig tidak termasuk syarat wujud ataupun syarat berlaku. Jika ada anak kecil *mumayyiz* yang menyewakan harta atau dirinya, maka apabila diizinkan oleh walinya maka akad itu dianggap sah dan apabila ia dibatasi hak membelanjakan hartanya, maka tergantung pada izin walinya.²⁵

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa usia *mumayyiz* adalah syarat dalam ijarah dan jual beli, sedangkan *balig* adalah syarat berlaku (*syarath an-nafaadz*). Jika ada anak yang *mumayyiz* menyewakan diri atau hartanya, maka hukumnya sah dan akad itu digantungkan pada kerelaan walinya.²⁶

Adapun ulama Syafi'iyah dan Hanabillah berpendapat bahwa syarat taklif (pembebanan kewajiban syariat) yaitu *balig* dan berakal adalah syarat wujud

²⁴ *Ibid*, Hal.35.

²⁵ *Ibid*, Hal.389.

²⁶ *Ibid*, Hal.389.

akad ijarah karena ia merupakan akad yang memberikan hak kepemilikan dalam kehidupan sehingga sama dengan jual beli.²⁷

- 2) Syarat Akad (*Ijab* dan *Qabul*) dari keterangan syarat-syarat terjadinya transaksi dapat dipahami bahwa ada tiga hal yang menjadi syarat dalam *ijab* dan *qabul*. Pertama, menurut Hanafiah hendaknya seorang pemilik sewa dan penyewa harus berakal dan *mummayiz* sehingga mengetahui apa yang dia katakan dan putusan secara benar.²⁸

Kedua, hendaknya pernyataan *qabul* sesuai dengan kandungan pernyataan *ijab* maksudnya penyewa menerima apa yang diijabkan (dinyatakan) oleh pemilik sewa. Apabila terdapat perbedaan antara *qabul* dan *ijab*, misalnya “Saya sewakan kepadamu rumah ini beserta isinya dengan harga dua ribu lira”, lalu penyewa menjawab “Saya sewa rumah ini seribu lira tanpa isi”, maka sewa menyewa ini tidak sah.²⁹

Ketiga, hendaknya *ijab* dan *qabul* dinyatakan di satu tempat. Konkretnya, kedua pelaku transaksi hadir bersama di tempat transaksi atau transaksi dilangsungkan di satu tempat dimana pihak yang absen mengetahui terjadinya pernyataan *ijab*. Misalnya, bila salah satu pihak menyatakan transaksi lalu pihak yang lain pergi dari tempat transaksi sebelum menyatakan *qabul* atau sibuk dengan urusan lain sehingga memaksa meninggalkan tempat, lantas beberapa saat kemudian baru menyatakan *qabul* maka sewa menyewa dianggap tidak sah. Akan tetapi, perlu ditegaskan bahwa pernyataan *qabul* tidak disyaratkan untuk diucapkan secara langsung karena pihak yang mengucapkan *qabul* butuh sedikit waktu untuk

²⁷*Ibid*, Hal.389.

²⁸*Ibid*, Hal.37-38.

²⁹*Ibid*, Hal.40.

berpikir. Sedangkan jika dibatasi agar diucapkan secara langsung maka tidak mungkin untuk berpikir. Dengan demikian, kesatuan tempat transaksi itu terhitung dengan menggabungkan juga hal-hal yang terpisah-pisah karena darurat.³⁰

Menurut Maliki, tidak mengapa bila ada pemisah antara *ijab* dan *qabul*, kecuali jika menurut *urf* (kebiasaan) telah keluar dari konteks jual beli untuk kepentingan lainnya. Menurut Syafi'i dan Hanbali bahwa diisyaratkan pernyataan *qabul* diucapkan setelah *ijab* dengan tidak boleh dipisah oleh suatu yang banyak, yaitu sesuatu yang dianggap bisa menghalangi dari keinginan untuk menyatakan *qabul*. Dengan demikian, tidak mengapa bila renggang waktu itu sebentar saja karena tidak sampai dianggap menghalangi pernyataan *qabul*.³¹

- 3) Syarat *Ma'aqud 'Alaih* (Objek Akad) dalam sewa menyewa sebagaimana halnya sama seperti dalam jual beli. Pertama, hendaknya barang berupa harta yaitu sesuatu yang bisa dimanfaatkan seperti biasa.³² Kedua, barang yang disewakan harus ada (*maujud*). Oleh karena itu, tidak sah menyewakan barang yang tidak ada (*ma'dum*) atau yang dikhawatirkan tidak ada.³³

Ketiga, barang yang disewakan harus *mal mutaqawwin* (harta yang bernilai secara syara') yaitu sesuatu yang dapat diambil manfaatnya oleh syariat. Keempat, hendaknya barang itu dimiliki pemilik atau yang mewakilinya. Artinya, barang itu terpelihara dan berada di bawah otoritas seseorang. Kelima,

³⁰ *Ibid*, Hal.41.

³¹ *Ibid*, Hal.41.

³² *Ibid*, Hal.59.

³³ *Ibid*, Hal.36.

hendaknya barang yang akan disewakan itu bisa diserahkan pada saat transaksi atau pada saat yang disepakati.³⁴

b. Syarat Sahnya Ijarah (Syarth ash-Shihhah)

Untuk syarat sahnya ijarah maka harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan pelaku akad (*aqid*), objek akad (*ma'qud 'alaih*), dan sewa atau upah (*ujrah*). Dengan demikian syarat-syarat sahnya ijarah adalah sebagai berikut:

1) Adanya keridaan dari kedua pihak yang akad. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah. Artinya kalau di dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur paksaan, maka sewa menyewa itu menjadi *fasid*.³⁵

Syarat ini diterapkan sebagaimana dalam akad jual beli. Allah berfirman dalam surah Q.S An-Nisaa' 4 : 29.³⁶

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman ! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

2) Objek akad yaitu manfaat objek ijarah harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad ijarah

³⁴ *Ibid*, Hal.37.

³⁵ *Ibid*, Hal.391.

³⁶ Al-Qur'an Surah An-Nisa Ayat 29.

tidak sah, karena dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.³⁷

Kejelasan mengenai objek akad ijarah adalah sebagai berikut :

- a) Penjelasan manfaat objek akad adalah dengan mengetahui barang yang disewakan. Apabila seseorang mengatakan, “Saya sewakan kepadamu salah satu dari dua rumah ini”, maka akad tersebut tidak sah, karena rumah yang mana yang akan disewakan belum jelas.
 - b) Penjelasan mengenai masa manfaat objek akad sangat penting dalam penyewaan apartemen atau rumah. Hal ini karena objek akad menjadi tidak jelas kadarnya kecuali dengan penentuan waktu tersebut. Sehingga tidak akan terjadi perselisihan dikemudian hari apabila sudah ditetapkan masa waktunya.³⁸
- 3) Objek akad ijarah harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar’i. Sehingga, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan kuda yang binal untuk dikendarai atau tidak bisa dipenuhi secara syar’i seperti sewa menyewa tenaga wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid, atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat, atau menyewa tukang sihir untuk mengajar ilmu sihir.³⁹
 - 4) Manfaat objek ijarah tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip syara’. Hal ini agar pemanfaatan objek tersebut dapat mendatangkan kemaslahatan. Jika bertentangan dengan hukum syara’ maka hukumnya haram, baik haram

³⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Amzah), 2010, Hal. 323.

³⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V : Hal.391.

³⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 13, (Bandung: Alma’arif), 1988, Hal 20.

zatnya (*haram li dzatihi*) maupun haram karena penggunaannya (*haram li ghairihi*).⁴⁰

- 5) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan *fardhu* dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya akad ijarah. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu. Dengan demikian, tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya *taqarrub* dan taat kepada Allah, seperti salat, puasa, haji, azan dan mengajarkan Al-Qur'an, menjadi imam, karena semuanya itu mengambil upah untuk pekerjaan yang *fardhu* dan wajib. Pendapat ini disepakati oleh Hanafiah dan Hanabilah.⁴¹ Akan tetapi, ulama Malikiyah mengecualikan dari ketentuan tersebut dalam hal mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama. Beliau memperbolehkan mengambil upah untuk pekerjaan tersebut dengan menggunakan *istihsan*.

Disamping mengajarkan Al-Qur'an, ulama Malikiyah juga memperbolehkan mengambil upah untuk azan beserta imam dan mengurus masjid, tidak untuk salatnya. Sebagaimana mereka dan Syafi'iyah membolehkan ijarah untuk haji, memandikan mayat, menalkinkan dan menguburnya. Abu Hanafiyah tidak membolehkan mengambil upah untuk memandikan mayat, tetapi ia membolehkan ijarah untuk menggali kubur dan memikul jenazah.⁴²

- 6) Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk diri sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya maka ijarah tidak

⁴⁰ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syari'ah*, (Yogyakarta: BPFY Yogyakarta), 2009, Hal.97.

⁴¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V : Hal.397.

⁴² *Ibid*, Hal.396-399.

sah. Dengan demikian, tidak sah ijarah untuk ketaatan karena ia mengerjakannya untuk kepentingan sendiri.⁴³

- 7) Manfaat *maqud'alaih* harus sesuai dengan tujuan yang dilakukan akad ijarah, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad ijarah maka ijarah tidak sah. Misalnya, menyewa pohon untuk menjemur pakaian. Dalam contoh ini ijarah tidak dibolehkan, karena manfaat yang dimaksud oleh penyewa yaitu menjemur pakaian, tidak sesuai dengan manfaat pohon itu sendiri.⁴⁴
- 8) Pemberian upah atau imbalan dalam sewa menyewa haruslah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun 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 dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.⁴⁵

c. Syarat Berlakunya Akad (*Syarth an-Nafaadz*)

Untuk berlakunya (*nafaadz*) akad ijarah disyaratkan terpenuhinya diantaranya telah memenuhi syarat kecakapan (*ahliyah*) untuk bertindak hukum dan memiliki hak milik atau kekuasaan (*al-wilaayah*) untuk melakukan perbuatan hukum.⁴⁶ Akad ijarah yang dilakukan seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan

⁴³ *Ibid*, Hal.400.

⁴⁴ *Ibid*, Hal.400.

⁴⁵ Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry (Studi Kasus di Desa Kedungrejo Kecamatan Muncar)", *Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.IV, No.2, 2015, Hal.169.

⁴⁶ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syari'ah*, (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta), 2009, Hal.39.

harta orang lain tanpa izinnya) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa.⁴⁷ Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, akad ini satatusnya (*mauquf*) digantungkan pada persetujuan dari pemilik barang. Akan tetapi menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal seperti halnya yang berlaku dalam jual beli.

Terdapat beberapa syarat agar sebuah persetujuan dari pemilik dapat berlaku pada akad ijarah yang tergantung, diantaranya adanya wujud objek ijarah. Jika seorang *fudhuli* melakukan akad ijarah lalu mendapatkan persetujuan dari pemilik, maka perlu diperhatikan hal berikut.

Jika persetujuan atas akad tersebut terjadi sebelum manfaat barang digunakan, maka akad ijarah itu sah dan pemilik barang berhak atas upahnya karena objek akadnya ada.

Sebaliknya, jika persetujuan atas akad terjadi setelah manfaat barang digunakan, maka akad itu tidak sah dan upah dikembalikan ke pelaku akad karena objek akad telah lenyap sehingga tidak ada pada saat pelaksanaan akad ijarah. Maka akad itu menjadi tidak ada karena tidak terdapat objek akadnya sehingga akad ijarahnya tidak sah, sebagaimana yang kita ketahui dalam akad jual beli. Dengan demikian, pelaku akad *fudhuli* dianggap sebagai pelaku *ghasab* ketika ia mengembalikan barang kepada pemiliknya.⁴⁸

d. Syarat Mengikatnya Akad Ijarah (*Syarth Luzum*)

Agar akad ijarah itu mengikat, maka diperlukan dua syarat yaitu:

- 1) Benda yang disewakan (*ma'qud'alaih*) harus terhindar dari cacat ('*aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan itu. Jika

⁴⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V: Hal 390.

⁴⁸ *Ibid*, Hal 392-400.

terdapat cacat maka penyewa dapat memilih antara meneruskan akad atau membatalkan akad.⁴⁹

- 2) Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad ijarah. Menurut ulama Hanafiyah akad ijarah dapat dibatalkan karena adanya *udzur* yang menyebabkan hilangnya manfaat atas barang atau jasa yang disewakan.⁵⁰

Hanafiyah membagi *udzur* (alasan) yang menyebabkan fasakh kepada tiga bagian, yaitu sebagai berikut.

- a) *Udzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa). Misalnya *musta'jir* pailit (*mufлис*), atau pindah domisili.
- b) *Udzur* dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya *mu'jir* memiliki utang yang sangat banyak yang tidak ada jalan lain untuk membayarkannya kecuali dengan menjual barang yang disewakan dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang tersebut.
- c) *Udzur* yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewa. Contoh yang pertama, seseorang menyewa kamar mandi di suatu kampung untuk digunakannya selama waktu tertentu. Kemudian penduduk desa berpindah ke tempat lain. Dalam hal ini ia tidak perlu membayar kepada *mu'jir*. Contoh yang kedua, seseorang menyewakan budaknya selama satu tahun, lalu setelah enam bulan dia memerdekakan budaknya. Maka budak tersebut memiliki hak *khiyar* antara melanjutkan ijarah atau membatalkannya.⁵¹

⁴⁹ *Ibid*, Hal.404-405.

⁵⁰ *Ibid*, Hal.406.

⁵¹ *Ibid*, Hal 407-408.

e. Syarat-syarat Upah (*Syarth Ujrah*)

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan *ujrah* (upah) adalah sebagai berikut:

- 1) Hendaknya upah berupa *mal mutaqawwin* (harta yang bernilai secara syar'i) yang diketahui. Syarat ini disepakati oleh para ulama. Syarat *mal mutaqawwin* diperlukan dalam ijarah, karena upah merupakan harga atas manfaat, sama seperti harga barang dalam jual beli.

Kejelasan tentang upah kerja ini diperlukan untuk menghilangkan perselisihan antara kedua belah pihak. Penentuan upah atau sewa ini boleh didasarkan kepada *urf'* atau adat kebiasaan. Misalnya, sewa (ongkos) kendaraan angkutan kota, bus atau becak, yang sudah lazim berlaku, meskipun tanpa menyebutkannya hukumnya sah.⁵²

Dalam keputusan Majma' al-fiqh al-Islami (Lembaga Fiqh Islam di Jeddah no.VI, tahun 1480 H/1988 M yaitu sebagai berikut.⁵³

- a) Jika pemilik dan penyewa bersepakat bahwa penyewa harus membayar sejumlah uang tertentu dan melebihi biaya periodik kepada pemilik maka ini disebut dalam bagian dari imbalan pengosongan tempat, maka tidak ada halangan secara *syara* membayar sejumlah uang tersebut dan dihitung sebagai biaya sewa selama masa yang telah disepakati.
- b) Jika terjadi kesepakatan antara pemilik dan penyewa pada pertengahan masa sewa bahwa pemilik harus membayar sejumlah keada penyewa sejumlah uang sebagai ganti pelepasan haknya yang telah ditetapkan oleh

⁵² *Ibid*, Hal.400-403.

⁵³ *Ibid*, Hal 403-404.

akad dalam kepemilikan manfaat pada sisa masa sewa. Uang ganti tersebut diperbolehkan secara *syara* karena ia adalah ganti dari pelepasan hak penyewa dengan kerelaannya dalam manfaat yang telah dijualnya kepada pemilik. Akan tetapi jika masa sewanya telah habis dan akadnya belum diperbaharui secara implisit dan eksplisit maka uang ganti pelepasan hak tersebut tidak halal, karena pemilik lebih berhak atas barang miliknya setelah habis hak penyewa.

- c) Jika terjadi kesepakatan antara penyewa pertama dan penyewa yang baru pada pertengahan masa sewa untuk melepaskan hak manfaat barang pada masa sisa sewa dengan imbalan sejumlah uang yang melebihi dari biaya periodik, maka uang ganti pelepasan hak seperti ini boleh secara *syara* dengan keharusan menjaga ketentuan akad yang telah ditetapkan antara pemilik dan penyewa pertama.
- 2) Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat *ma'qud 'alaih*. Menurut Hanafiah apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa, maka *ijarah* tidak sah. Misalnya, menyewa rumah untuk tempat tinggal yang dibayar dengan tempat tinggal rumah si penyewa, menyewa kendaraan dengan kendaraan, tanah pertanian dengan tanah pertanian. Akan tetapi, Syafi'iyah tidak memasukkan syarat ini sebagai syarat untuk *ujrah*.⁵⁴

⁵⁴ *Ibid*, Hal.404.

5. Sifat dan Konsekuensi Hukum Ijarah

a. Sifat Ijarah

Ijarah menurut Hanafiyah adalah akad yang lazim, tetapi boleh dibatalkan apabila terdapat *udzur*, sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya. Sedangkan menurut mayoritas jumbuh ulama, ijarah adalah akad yang lazim (mengikat), yang tidak dapat dibatalkan kecuali dengan hal-hal yang dapat membatalkan akad-akad lazim, seperti cacat atau hilangnya manfaat barang yang disewakan.⁵⁵

Hal tersebut karena akad ijarah adalah akad atas manfaat maka ia mirip dengan akad nikah. Disamping itu, ijarah adalah akad *mu'awadhah* (tukar menukar) maka tidak dapat dibatalkan begitu saja, sama seperti dalam jual beli.⁵⁶

Sebagai kelanjutan dari perbedaan pendapat tersebut, Hanafiyah berpendapat bahwa ijarah menjadi batal (*fasakh*) dengan meninggalnya salah satu pelaku akad, yaitu baik penyewa atau orang yang menyewakan. Hal itu karena jika akadnya tetap berlaku maka manfaat yang dimiliki oleh penyewa berdasarkan akad atau upah yang dimiliki oleh orang yang menyewakan diberikan kepada selain pelaku akad (ahli waris) yang tidak melakukan akad, dan hal ini tidak dibolehkan. Perpindahan manfaat atau upah dari *muwarits* (orang yang mewariskan) pada ahli waris tidak dapat tergambarkan karena akad ijarah berlaku atas suatu manfaat secara sedikit demi sedikit.

Sedangkan menurut mayoritas jumbuh ulama yang terdiri atas Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah bahwa ijarah tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pelaku akad karena ijarah adalah akad yang lazim dan akad *mu'awadhah*,

⁵⁵ *Ibid*, Hal.410.

⁵⁶ *Ibid*, Hal.410.

sehingga tidak bisa batal begitu saja karena meninggalnya salah satu pihak yang berakad sama halnya seperti jual beli.⁵⁷

Dalam ijarah barang (*ijarah ain*) hak *khiyaar aib* ditetapkan pada fisik barang yang disewakan, seperti terputusnya air sumur untuk tanah pertanian dan rusaknya roda mobil. Sedangkan dalam ijarah *dzimmah* (dalam tanggungan) maka tidak ada hak *khiyaar aib*. Jika fisik barang yang disewakan menjadi cacat, maka pemilik wajib menggantinya. Tidak ada *khiyaar majlis* dan *khiyaar syarat* dalam akad ijarah karena ijarah termasuk akad *gharar* (mengandung unsur ketidakpastian) dan akad *khiyaar* juga mengandung *gharar* maka tidak boleh menggabungkan sebuah *gharar* kepada *gharar* lain.⁵⁸

Akan tetapi apabila ijarah itu sudah sah dan mengikat serta tidak memiliki hak *khiyaar*, lalu kedua belah pihak sepakat untuk menghentikan dan mengakhiri akad, maka cara pembatalannya (*fasakh*) adalah dengan *iqalah*. *Iqalah* meskipun sering muncul dari akad jual beli karena kebanyakan *iqalah* terjadi dalam jual beli, hanya saja ia berlaku dalam seluruh akad yang mengikat (*lazim*) kecuali akad nikah atau dengan ungkapan yang lebih umum *iqalah* adalah akad yang menghilangkan akad sebelumnya.⁵⁹

b. Konsekuensi Hukum Ijarah

Akibat hukum dari ijarah yang sah adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi penyewa, dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi yang

⁵⁷ *Ibid*, Hal.411.

⁵⁸ *Ibid*, Hal.411.

⁵⁹ *Ibid*, Hal.367-368.

menyewakan. Hal ini karena akad ijarah itu *mu'awadhah* (tukar menukar) yang disebut dengan jual beli manfaat.⁶⁰

Hukum ijarah yang tidak sah adalah jika penyewa telah mengambil manfaat maka ia wajib membayar upah yang berlaku secara umum, yaitu tidak melebihi upah yang telah ditetapkan. Dengan kata lain, menurut ulama Hanafiyah, upah yang wajib adalah lebih sedikit dari upah umum dan dari upah yang telah ditetapkan. Hukum ini berlaku jika ketidakabsahan ijarah disebabkan dengan adanya syarat *fasid*, bukan karena tidak diketahuinya upah yang telah ditetapkan dan bukan karena tidak adanya penetapan upah. Dalam kedua kasus tersebut wajib membayar upah sebesar apapun upah itu.⁶¹

Sedangkan menurut Zufar, Malikiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa upah atau uang sewa dalam ijarah harus dibayar penuh seperti halnya dalam jual beli.⁶²

6. Macam-Macam Ijarah dan Hukumnya

Ada 2 macam ijarah yaitu ijarah atas manfaat, yaitu ijarah yang objek akadnya (*ma'aquud'alaih*) adalah manfaat dan ijarah atas pekerjaan yaitu ijarah yang objek akadnya adalah pekerjaan :

a. Hukum Ijarah atas Manfaat (Sewa-Menyewa)

Dalam ijarah manfaat objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, lapak, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil atau motor

⁶⁰ *Ibid*, Hal.411.

⁶¹ *Ibid*, Hal.411.

⁶² *Ibid*, Hal.411.

untuk kendaraan atau angkutan, pakaian atau perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan.⁶³

Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan seperti bangkai dan darah. Hal ini berdasarkan kesepakatan para ulama yaitu:⁶⁴

1) Hak Pemilik Sewa terhadap Upah.

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah jika akad sudah dinyatakan secara mutlak maka pemberi sewa sudah berhak menerima upah sewa. Sebagaimana sama halnya dengan jual beli dimana penjual yang memiliki harga barang dengan adanya akad penjualan.⁶⁵

Sedangkan menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah upah tidak dapat dimiliki hanya dengan akad itu sendiri, tetapi upah dapat dimiliki sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang diambil. Pemilik sewa tidak berhak menuntut upah kecuali secara bertahap sehari demi sehari. Upah itu wajib dibayarkan dan dimiliki dengan salah satu dari tiga hal berikut:⁶⁶

- a) Jika disyaratkan menyegerakan upah dalam akad
- b) Menyegerakan upah tanpa syarat karena penyewa memiliki hak mengakhirkan pembayaran upah. Sehingga dia juga memiliki hak membatalkan dan hak mengakhirkan pembayaran upah itu dengan

⁶³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah), 2010, Hal.329.

⁶⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, Jilid V: Hal.412.

⁶⁵ *Ibid*, Hal 412.

⁶⁶ *Ibid*, Hal 412.

menyegerakannya. Hal ini sama seperti jika ia memiliki utang yang belum jatuh tempo kemudian dia menyegerakan pembayarannya.

- c) Dengan mengambil *ma' aqud alaih*, yaitu manfaat secara sedikit demi sedikit atau memberinya kekuasaan untuk mengambil manfaat dengan penyerahan barang yang disewakan dan kuncinya pada penyewa. hal itu karena penyewa ketika itu telah memiliki barang tukaran (manfaat barang yang disewakan) maka pemilik juga berhak memiliki imbalannya.

Jika terjadi kesepakatan antara dua pelaku akad bahwa upahnya tidak diwajibkan untuk diserahkan kecuali setelah habisnya masa ijarah, maka hal ini dibolehkan. Karena hal itu sebagai bentuk mengakhirkan upah, seperti pengakhiran harga dalam jual beli.⁶⁷

2) Ijarah yang Disandarkan pada Masa yang Akan Datang

Menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah seperti jika seseorang berkata kepada yang lain, “saya akan menyewakan rumah ini kepada kamu pada dari awal bulan Januari sampai akhir bulan Desember ” atau “saya akan menyewakan rumah ini kepada kamu selama satu tahun dimulai pada awal bulan Ramadhan”, sedangkan akadnya pada bulan Rajab, misalnya.⁶⁸

Hal itu karena akad ijarah tercapai secara bertahap sesuai dengan tercapainya objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Oleh karena itu, secara implisit akad disandarkan pada waktu ketika tercapainya manfaat. Kebolehan penyandaran ijarah bukan jual beli ke masa mendatang karena alasan darurat

⁶⁷ *Ibid*, Hal.413.

⁶⁸ *Ibid*, Hal.414.

(alasan). Pendapat Hanafiyah juga berimplikasi pada masalah jika pemilik menjual rumah yang disewakan maka akad itu tidak sah dalam hak penyewa, sekalipun waktu akad ijarah disandarkan padanya belum tiba.⁶⁹

Menurut Hanabilah berhujjah atas sahnya hukum ini bahwa masa mendatang ini boleh dilakukan akad atasnya dengan yang lainnya pada masa tersebut, maka boleh dilakukan akad atasnya secara sendiri. Syarat kemampuan menyerahkan berlaku ketika terdapat kewajiban penyerahan seperti, barang pesanan dalam salam.

Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah *'ain* (sewa barang) untuk manfaat pada masa mendatang adalah tidak sah. Seperti menyewakan rumah pada tahun mendatang atau selama satu tahun dimulai besok. Hal itu selama masa-masa itu tidak bersambung dengan akad karena ijarah adalah jual beli manfaat. Cara pembolehan terhadap masalah ini adalah dengan menjadikan manfaat masa tersebut ada setelah akad secara *hukmi*. Hal itu karena harus ada objek akad ketika dilangsungkan akad ijarah itu, maka manfaat tersebut dijadikan seakan-akan sosok barang yang berdiri sendiri. Menyandarkan akad pada barang yang akan ada di masa datang adalah tidak sah, sama seperti dalam jual beli.⁷⁰

Adapun ijarah *dzimmah* (tanggungan) maka dibolehkan menunda manfaatnya sampai waktu tertentu pada masa mendatang seperti, “saya menwajibkan dirimu untuk membawa barang ke Mekkah pada awal bulan A”.

3) Cara Memanfaatkan Barang yang Disewakan

⁶⁹ *Ibid*, Hal 414.

⁷⁰ *Ibid*, Hal 414.

Jika seseorang menyewa rumah atau toko dan sebagainya, maka dia boleh memanfaatkannya sesuai dengan keinginannya, seperti menempati sendiri atau memberikan izin orang lain untuk menempatnya dengan akad ijarah atau *i'arah*. Dia juga boleh meletakkan barang miliknya dan yang lainnya dalam rumah tersebut, hanya saja dia tidak boleh menempatkan tukang besi, tukang pemutih kain, tukang menggiling tepung dan alat-alat kerja modern atau sesuatu barang yang dapat membahayakan bangunan atau melemahkannya.⁷¹

Dalilnya adalah bahwa sewa menyewa itu adalah mengambil manfaat, sedangkan rumah dan sebagainya itu disiapkan untuk diambil manfaatnya dengan menempatnya. manusia biasanya tidak berbeda dalam hal menempati rumah maka bentuk-bentuk pemanfaatan itu sudah diketahui secara umum. Sehingga, tidak memerlukan penyebutan atau penentuan. Alasan tidak boleh menempatkan barang yang dapat membahayakan bangunan karena terkadang dapat menyebabkan rusaknya fisik barang yang disewakan.

Ijarah sendiri adalah jual beli manfaat bukan jual beli fisik barang, sehingga seorang penyewa diperbolehkan memanfaatkan barang sewa sesuai dengan keinginannya sebab penyewa memiliki manfaat atas barang yang disewanya maka dia boleh menggunakan secara sendiri atau *i'arah*.⁷²

Adapun dalam ijarah tanah dimana harus ada penjelasan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun bangunan dan sebagainya. Jika tidak ada penjelasan untuk apa tanah tersebut disewa maka ijarahya *fasid*. Demikian juga jika ijarah itu untuk pertanian, maka wajib ada penjelasan pohon apa yang akan ditanam dalam tanah tersebut atau dibolehkan

⁷¹ *Ibid*, Hal.415.

⁷² *Ibid*, Hal.415.

baginya menanam apa saja yang dia inginkan dalam tanah tersebut. Jika tidak demikian, maka ijarahnya tidak sah karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaan, seperti membangun, mengolah lahan pertanian, dan jenis pohon yang ditanam. Berbagai jenis tanaman memiliki pengaruh yang berbeda pada tanah.⁷³

Tidak ada penjelasan mengenai hal itu dapat menimbulkan perselisihan sehingga membuat ijarah menjadi tidak sah. Kemudian, jika penyewa mengambil manfaat barang sewa sesuai akad yang tidak sah maka berdasarkan *qiyas* dia wajib membayar upah yang berlaku secara umum. Hal itu karena dia telah mengambil manfaat dengan hukum akad yang tidak sah, sebagaimana yang telah diketahui dalam penjelasan hukum ijarah. Akan tetapi, berdasarkan *isthisan* orang itu tetap wajib membayar upah yang telah disepakati dalam akad karena hal yang membuatnya tidak sah yaitu *jahalalah* (ketidakpastian) yang dapat menimbulkan perselisihan. Dengan hilangnya *illat* yang membuat tidak sah maka hilang pula ketidakabsahannya.⁷⁴

4) Memperbaiki Barang yang Disewakan.

Kamar kos yang disewakan terkadang memerlukan beberapa perawatan untuk memperbaiki kondisinya dalam masa penyewaan, seperti menambal tembok, mengganti lampu yang rusak, memperbaiki saluran irigasi yang tersumbat dan peralatan sanitasi yang rusak.⁷⁵

Menurut ulama Hanafiyah berpandangan bahwa orang yang menyewakan atau pemilik sewa yang wajib memperbaiki kerusakan fasilitas yang

⁷³ *Ibid*, Hal.415.

⁷⁴ *Ibid*, Hal.415.

⁷⁵ *Ibid*, Hal.416.

ada ini karena barang yang disewakan itu milik orang yang menyewakannya dan pemilik wajib memperbaiki barangnya sendiri. Akan tetapi, pemilik sewa tidak boleh dipaksa untuk memperbaiki barang miliknya, sedangkan penyewa diberikan hak *khiyar* untuk membatalkan ijarah karena kerusakan ini dianggap sebagai cacat dalam objek akad.

Apabila penyewa memperbaiki kerusakan fasilitas yang ada dengan sukarela maka hal itu tidak diperhitungkan karena penyewa memperbaiki milik orang lain tanpa diminta dan tanpa pemberian hak kuasa atasnya. Tetapi, jika dia melakukan hal tersebut disebabkan karena adanya permintaan dari pemilik sewa maka diperhitungkan untuknya.

5) Kewajiban Penyewa Setelah Habisnya Masa Ijarah

Jika masa ijarah habis, maka ada beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh penyewa. Dimana penyewa wajib menyerahkan kunci kamar kos kepada orang yang menyewakan atau pemilik sewa setelah selesai masa sewanya. Hal ini berbeda dengan keadaan orang yang meminjam dan orang yang meng-*ghashab* yang mana penyewa wajib mengembalikan barang kepada yang menyewakan atau pemilik sewa. Hal ini dikarenakan penyewa mengambil manfaat dari barang yang disewakan tanpa memberikan imbalannya. Akan tetapi, orang yang meng-*ghashab* tidak memiliki hal dalam barang yang di *ghashab*.⁷⁶

b. Hukum Ijarah Atas Pekerjaan (Upah-Mengupah)

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad ijarah untuk melakukan pekerjaan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, dan sebagainya. Orang yang melakukan

⁷⁶ *Ibid*, Hal.417.

pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja. Ada dua macam *ajir* atau tenaga kerja yaitu .⁷⁷

- 1) *Ajir* (tenaga kerja) khusus yaitu orang yang bekerja pada seseorang dalam jangka waktu tertentu. Contohnya seseorang yang bekerja sebagai pembantu rumah tangga pada orang tertentu.
- 2) *Ajir* (tenaga kerja) *musytarak* yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang sehingga mereka berkelompok dalam memanfaatkan tenaganya. Contohnya tukang pijit. Hukumnya adalah ia (*ajir musytarak*) boleh bekerja untuk semua orang dan orang yang menyewa tenaganya tidak boleh melarangnya bekerja kepada orang lain. Ia (*ajir musytarak*) tidak berhak atas upah kecuali dengan bekerja.

7. Garansi Barang yang Disewakan dalam Akad Ijarah

Kuasa penyewa atas barang yang disewa dalam ijarah manfaat dianggap sebagai kekuasaan yang bersifat amanah (*yad amanah*). Oleh karena itu, dia tidak wajib mengganti barang yang rusak di tangannya kecuali disebabkan oleh pelanggaran atau kelalaian dalam menjaganya. Pemanfaatan barang diatur oleh ketentuan akad, sesuatu yang disyaratkan dalam akad dan kebiasaan yang berlaku.⁷⁸

Akan tetapi dapat berubah menjadi *dhamanah jika musta'jir* menyalahi syarat-syarat *mu'jir*, yakni *musta'jir* menyalahi pesanan *mu'jir* baik jenis barang, sifatnya, tempat atau waktunya. Misalnya, menyewa kendaraan, berat bebannya melebihi yang disepakati, misalnya yang disepakati satu ton akan tetapi pada

⁷⁷ *Ibid*, Hal 417-418.

⁷⁸ *Ibid*, Hal. 418.

kenyataannya yang diangkut dua ton sehingga kendaraan menjadi rusak. Sehingga jika terjadi kerusakan *musta'jir* wajib mengganti.

8. Perselisihan antara Para Pihak dalam Akad Ijarah

Apabila para pihak dalam akad ijarah berselisih tentang kadar manfaat atau besarnya upah/uang sewa yang diterima, sedangkan ijarahnya shahih maka kadang perselisihan tersebut terjadi sebelum dipenuhinya manfaat dan kadang perselisihan tersebut terjadi setelah manfaat atau jasa tersebut diterima. Apabila perselisihan terjadi sebelum manfaat diterima maka kedua belah pihak hendaknya melakukan perjanjian.

Apabila perselisihan terjadi setelah penyewa menggunakan sebagian dari manfaat barang yang disewanya, misalnya pihak penyewa menempati rumah yang disewa untuk beberapa waktu, maka yang diterima adalah ucapan penyewa yang diperkuat dengan sumpahnya, lalu keduanya saling bersumpah dan akad ijarah akan batal untuk sisa manfaatnya. Hal ini karena akad atas manfaat berlaku sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang ditimbulkan.

Dengan demikian, setiap bagian dari manfaat merupakan objek akad yang berdiri sendiri, sehingga masa sewa yang tersisa juga merupakan akad yang mandiri. Apabila perselisihan terjadi setelah selesainya masa ijarah maka ucapan yang diterima adalah ucapan penyewa dalam penentuan biaya sewa disertai dengan sumpah.⁷⁹

⁷⁹ *Ibid*, Hal.427-429.

9. Berakhirnya Akad Ijarah

Akad ijarah dapat berakhir karena hal-hal berikut ini :⁸⁰

- a. Menurut Hanafiah yaitu meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Sedangkan menurut jumhur ulama kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad ijarah. Hal tersebut lazim dikarenakan ijarah adalah akad seperti halnya jual beli, dimana *mustajir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga dapat berpindah kepada ahli waris.
- b. 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 dalam jual beli.
- c. Rusaknya barang yang disewakan sehingga ijarah tidak memungkinkan untuk diteruskan karena tidak dapat memanfaatkan barang tersebut.
- d. Berakhirnya masa sewa kecuali ada *udzur*. Contohnya sewa tanah untuk ditanami, tetapi ketika masa sewa berakhir tanaman tersebut belum dipanen. Dalam hal ini ijarah belum dianggap selesai.

⁸⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah), 2010, Hal.338.