

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

#### A. Tinjauan Pustaka

Berkaitan dengan pokok permasalahan yang ada, penyusun menemukan ada beberapa karya ilmiah yang telah membahas mengenai sewa menyewa.

- a. Lolyta, *Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah*, Jurnal, Vol. XIV, No. 1, November 2014, Unniversitas Islam Riau. Hasil dari penelitian ini adalah Para ulama berbeda pendapat tentang kebolehan tentang penyewaan tanah. Menurut Ibnu Hazm menyewa tanah tidak dibolehkan. Sedangkan menurut mayoritas ulama membolehkan penyewaan tanah. Sewa menyewa tanah boleh saja tetapi dengan cara Muzara'ah. Jika penyewaan tanah dengan uang dan pembayarannya dilakukan di awal maka tidak boleh, karena bisa merugikan salah satu pihak antara penyewa dan pemilik tanah.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah pada fokus bahasan peneliti selanjutnya akan lebih membahas mengenai sewa menyewa tanah ditinjau menurut hukum Islam, sedangkan peneliti terdahulu lebih cenderung membahas mengenai konsep sewa tanah menurut Ibnu Hazm.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai sewa menyewa tanah dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena dalam penelitian terdahulu lebih membahas mengenai bagaimana dalil yang dipakai Ibnu Hazm dalam sewa menyewa tanah.

- b.** Cindi Kondo, *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO)*, Jurnal, Vol. 1, No. 3, Juli 2013, Lex Privatum Riau. Hasil dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah prosedur pembuatan perjanjian sewa menyewa Ruko dan bagaimanakah tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan yang sekarang adalah pada penelitian terdahulu membahas mengenai tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko sedangkan peneliti yang sekarang memfokuskan bahasan mengenai sewa menyewa tanah ditinjau menurut hukum Islam.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena penelitian terdahulu lebih membahas mengenai tanggung jawab hukum para pihak yang melaksanakan perjanjian sewa menyewa ruko saja.

- c. Dedi Achmadi Arifin, Emilda Kuspraningrum dan Erna Susanti yang berjudul “*Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Sewa milik HJ. Siti Munjinah di Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palaran)*”, Jurnal Brajaniti, Vol. 3, No. 5, Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh Hj. Siti Munjinah dengan pihak penyewa di Kelurahan Rawa Makmur Kecamatan Palaran dilakukan dengan secara sederhana, yaitu dengan menggunakan perjanjian yang lisan. Pada saat sewa menyewa rumah tersebut menggunakan perjanjian lisan dikarenakan faktor kepercayaan diantara para pihak penyewa.

Perbedaan penelitian terdahulu dan sekarang adalah objek sewa dimana peneliti terdahulu membahas tentang tinjauan hukum terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah sedangkan peneliti yang sekarang membahas tentang tinjauan hukum terhadap pelaksanaan sewa menyewa tanah.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena penelitian terdahulu lebih membahas mengenai tinjauan hukum terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah.

- d. Karya keempat oleh saudara Samsuardi dan Muhammad Maulana dengan judul “*Analisis Sewa Menyewa Paralel Pada Perusahaan Rent Car Cv.*

*Harkat Dalam Perspektif Ekonomi Islam*”, Jurnal, Vol. 2, No. 2, Juli 2013, IAIN Ar-Raniry : Banda Aceh. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa CV. Harkat menyewakan mobil milik mitra kerjanya (pemilik mobil) kepada pelanggan yang membutuhkan sewa mobil untuk keperluannya, Pemilik usaha memberikan harga kongsi kepada pemilik mobil sesuai dengan kesepakatan bersama dan untuk jangka waktu tertentu.

Perbedaan peneliti terdahulu dengan penelitian sekarang adalah pada objek sewa, pada penelitian terdahulu membahas mengenai perjanjian sewa menyewa mobil antara perusahaan rent car cv. harkat dengan pemilik mobil dan dengan konsumennya dalam perspektif ekonomi Islam sedangkan peneliti sekarang lebih memfokuskan pada perjanjian sewa menyewa tanah ditinjau menurut hukum Islam.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai perjanjian sewa menyewa mobil antara perusahaan rent car cv. harkat dengan pemilik mobil dan dengan konsumennya dalam perspektif ekonomi Islam.

- e. Karya Kelima oleh Sriono, SH, M.Kn dengan judul “*Telaah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa (Al Ijārah) Dalam Perbankan Syariah*”, Jurnal

Ilmiah : Advokasi, Vol. 01, No. 01, Maret 2013. Hasil dari penelitian ini adalah Bank syariah di Indonesia sedang mencapai posisi tinggi dalam bisnis perbankan. Salah satu produk dari perbankan syariah yaitu pembiayaan dengan prinsip sewa menyewa (*Ijārah*). adapun transaksi yang dilakukan oleh bank syariah khususnya tentang sewa, yaitu: transaksi sewa menyewa yang didasarkan atas Akad Ijarah dengan opsi perpindahan hak milik (Ijarah Muntahiyyah Bittamlik).

Perbedaan peneliti terdahulu dengan penelitian sekarang adalah pada objek sewa, pada penelitian terdahulu membahas mengenai konsep *Ijārah* dalam perbankan syariah sedangkan peneliti yang sekarang membahas mengenai sewa menyewa tanah ditinjau menurut hukum Islam.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai sewa menyewa dalam lingkup perbankan syariah.

- f. Muhamad Ikhsan Kurniawan, Neneng Nurhasanah dan N Eva Fauziah dengan judul “*Analisis Konsep Ijārah Terhadap Pengelolaan Usaha Angkutan Kota di Bandung*”, Jurnal, Vol. 3, No.2, 2017, Universitas Islam Bandung. Hasil dari penelitian ini adalah konsep *ijārah* dalam pengelolaan usaha transportasi serupa dengan konsep sewa menyewa dimana

pengemudi (supir) angkot harus membayar uang sewa angkot atas peminjaman kendaraan transportasi, pengelolaan usaha angkutan kota di Kota Bandung didasarkan pada kesepakatan yang mirip dengan sewa menyewa dimana pengemudi harus menyetorkan sejumlah dana kepada pengusaha angkutan kota.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan yang sekarang adalah pada objek sewa serta pembahasannya, pada peneliti terdahulu lebih membahas mengenai segi kejelasan akad *ijārah* terhadap pengelolaan usaha angkutan di Bandung sedangkan peneliti sekarang lebih memfokuskan akad *ijārah* pada lahan tanah untuk pembuatan batu bata.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai segi kejelasan akad *ijārah* terhadap pengelolaan usaha angkutan di Bandung.

- g. Clariesha Vetriani Pratiwi dengan Judul “*Perjanjian Sewa Menyewa Kapal antara PT.Sebuku Nusantara Indonesia Perkasa (SNIP) dan Panapond Internasional (HK) CO, LTD*”, Jurnal, Vol. 1, No. 2, Universitas Diponegoro. Hasil dari penelitian ini adalah terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Sebuku Nusantara Indonesia Perkasa dengan Panapond International (HK) Co, Ltd timbul permasalahan-permasalahan berupa

wanprestasi. Dimana ketika kapal datang ke Indonesia barang yang akan diangkut oleh kapal tersebut belum siap, sehingga Panapond International (HK) Co, Ltd langsung melayangkan gugatan ke badan arbitrase di Hongkong.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan yang sekarang adalah pada objek sewa, pada peneliti terdahulu lebih membahas mengenai perjanjian sewa menyewa kapal sedangkan peneliti sekarang lebih memfokuskan pada perjanjian sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai perjanjian sewa menyewa kapal.

- h.** Mawar Jannati Al Fasiri dengan judul *“Praktik Ekonomi Islam Pada Bmt El-Amanah Tukdana Kec. Tukdana Kab. Indramayu”*, Jurnal Inklusif, Edisi 1, Vol. 1, 2016, IAIN Syekh Nurjati Cirebon. Hasil dari penelitian ini adalah BMT El-Amanah telah menerapkan ekonomi syariah dalam banyak akad dan dalam menawarkan produk-produknya pada nasabah dan masyarakat. Namun penelitian mendalam terhadap konsep dan praktik ekonomi Islam di Baitul Mal wa Tamwil (BMT) El-Amanah Indramayu masih menemukan praktik non Islami.

Perbedaan peneliti terdahulu dengan penelitian sekarang adalah pada objek sewa, dimana pada penelitian terdahulu membahas mengenai akad *ijārah* dalam perbankan syariah sedangkan peneliti yang sekarang membahas mengenai akad *ijārah* pada tanah menurut hukum Islam.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena pada penelitian terdahulu hanya membahas akad sewa menyewa dalam perbankan syariah. Dan juga pada praktik ekonomi Islam di Baitul Mal wa Tamwil (BMT) El-Amanah Indramayu masih menemukan praktik non Islami.

- i. Rahayu Subekti dengan judul “Pemberian Hak Sewa Tanah Atas Tanah Kepada Petani Di Kawasan Situs Purbakala Dieng”, Jurnal Yustisia, Edisi Nomor 71, Mei 2007. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif. Hasil dari penelitian ini adalah proses pemberian hak sewa kepada petani dikawasan situs purbakala Dieng dengan pengukuran lahan situs, penghitungan dan penggambaran lahan, pemasangan patok, pendataan petani yang akan ikut sewa, pelelangan kapling, pembayaran uang sewa dan penanaman lahan.

Perbedaan peneliti terdahulu dengan penelitian sekarang adalah metode penelitiannya dan juga fokus pembahasannya, pada penelitian terdahulu



metode penelitiannya kuantitatif dan fokus pembahasannya mengenai pemberian hak sewa atas tanah kepada petani di kawasan situs purbakala Dieng. Sedangkan untuk penelitian sekarang metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dan fokus pembahasannya mengenai sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata ditinjau menurut hukum Islam. Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai pemberian hak sewa atas tanah kepada petani di kawasan situs purbakala Dieng.

- j. Minarti Wulandari, Deny Slamet Pribadi dan Nur Arifudin dengan Judul *“Tinjauan Hukum tentang Perjanjian Sewa Menyewa Petak Pasar Tradisional Tangga Arung Kabupaten Kutai Kartanegara”*. Jurnal Berjaniti, Vol. 3, No. 6, 2014. Hasil dari penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara dengan Pedagang di Pasar Tradisional Tangga Arung termuat dalam surat perjanjian sewa menyewa petak pasar Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara.

Perbedaan peneliti terdahulu dengan penelitian sekarang adalah pada objek sewa serta pembahasannya, pada penelitian terdahulu lebih membahas mengenai tinjauan hukum tentang perjanjian sewa menyewa pada petak

pasar tradisional sedangkan peneliti yang sekarang membahas mengenai sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata ditinjau menurut hukum Islam.

Saya setuju dengan penelitian sekarang karena pada penelitian sekarang akan membahas mengenai bagaimana pelaksanaan sewa menyewa dan juga bagaimana sewa menyewa dilihat dari pandangan hukum Islamnya sedangkan saya kurang setuju pada penelitian terdahulu karena pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai perjanjian sewa menyewa tinjauan hukum tentang perjanjian sewa menyewa pada petak pasar tradisional.

Berdasarkan beberapa penelitian yang memiliki tema serupa yaitu tentang sewa menyewa, seperti yang penulis paparkan di atas semuanya memiliki fokus masalah yang berbeda. Maka peneliti akan membahas mengenai Praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata ditinjau menurut hukum Islam, penelitian ini yang menjadi fokus masalah adalah ketidaksesuaian akad yang digunakan dengan pelaksanaan akad tersebut di lapangan. Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul.

## **B. KERANGKA TEORI**

### **1. Pengertian *Ijārah***

*Al ijārah* berasal dari kata *al-ājru* yang berarti *Al-‘Iwādh* atau (upah).<sup>1</sup> Sedangkan secara harfiah *ijārah* adalah jual beli manfaat yang bermakna syar’i. *Ijārah* bisa 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.<sup>2</sup>

Menurut istilah, para ulama mendefinisikan sewa menyewa (*Ijārah*) dengan definisi yang berbeda-beda, antara lain sebagai berikut :

- a. Menurut ulama Hanafiyah, sewa menyewa (*Ijārah*) adalah akad atas manfaat dengan adanya kompensasi tertentu.<sup>3</sup>
- b. Menurut ulama Malikiyyah, mengatakan bahwa sewa menyewa (*Ijārah*) adalah perpindahan kepemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu, dengan kompensasi tertentu.<sup>4</sup>
- c. Menurut ulama Syafiiyah, sewa menyewa (*Ijārah*) adalah akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 114.

<sup>2</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2015, hal. 153.

<sup>3</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie dkk, Depok : Gema Insani, 2011, hal. 732.

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Abdurahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh ‘Ala Mazhabib Al-Arba’ah*, Beirut : Daar Al-Fikr, 1996, hal. 98.

- d. Menurut Ulama Hanabilah, sewa menyewa (*Ijārah*) adalah akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>6</sup>
- e. Menurut Kitab Fathul Qarib, *Ijārah* adalah suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan pengantian yang jelas.<sup>7</sup>
- f. Menurut Sayyid Sabiq pengertian sewa menyewa adalah sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengantian.<sup>8</sup>
- g. Hasbi Ash-Shiddieqy menjelaskan bahwa *Ijārah* sebagai akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>9</sup>

Berdasarkan pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa (*Ijārah*) adalah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali dengan perkataan lain dengan terjadinya *ijārah*, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang

---

<sup>6</sup> Ibid., hal. 98.

<sup>7</sup> Imron Abu Amar, *Terjemahan Fathul Qarib*, Kudus: Menara Kudus, hal. 297.

<sup>8</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10, Bandung : Alma'arif,1996, hal. 15.

<sup>9</sup> Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fikih Muamalah*, Semarang : Pustaka Rizki Putra, 1990, hal. 85-86.

disewakan bukan barangnya. Seperti yang dikatakan Wahbah Az-Zuhaili, bahwa *Ijārah* adalah penjualan manfaat bukan penjualan barang.

Meskipun berbeda-beda dalam mengemukakan pendapat tentang *Ijārah*, namun semuanya mempunyai arti dan tujuan yang sama yaitu akad atas manfaat barang kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat tertentu.

## 2. Dasar Hukum *Ijārah*

Dasar-dasar hukum atas rujukan *ijārah* adalah Al-Qur'an, sunah dan *ijmā'* para ulama. Di bawah ini akan diuraikan beberapa dasar hukum dari sewa menyewa diantaranya adalah:

1) Dasar hukum *ijārah* dalam Al-Qur'an adalah:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya : Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah kepada mereka (Al-Thalaq (65) : ayat 6)<sup>10</sup>

2) Sunnah

Rasulullah s.a.w dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy. Keduanya membayar dengan kendaraan kepada orang tersebut

---

<sup>10</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, terj. Abdul Rasyad Shiddiq, Jakarta : Akbar Media, 2013, hal. 384

dan menjanjikannya di gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.<sup>11</sup>

Terdapat pula hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Rasulullah SAW bersabda : “Berilah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum keringat mereka kering”.<sup>12</sup>

### 3) Landasan *Ijmā'* Sewa menyewa

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Pada masa sahabat, telah ber*ijmā'*, bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi umat manusia.<sup>13</sup>

Adanya tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, hadis dan *Ijmā'* maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat. Ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama.

### 3. Rukun *Ijārah*

Dalam perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi beberapa rukun agar nantinya akad sewa menyewa tersebut bermanfaat. Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun sewa menyewa ada empat, Adapun rukunnya adalah :

---

<sup>11</sup> Imam Bukhari, Sahih Al-Bukhari (Beirut : Daar Al-Ilmiyah, 2009), II.58, hadis sahih dari yahya Ibnu Bukhair dari Lais dari'ukail. Ibnu Syihab berkata: telah mengabarkan kepadaku Urwah Ibnu Zubair.

<sup>12</sup> Muhammad Bin Ismail Al-Shan'ani (Beirut : Daar Al-Kuth Al-Ilmiyah, 1998), III:6.

<sup>13</sup> Rahmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2001, hal. 124.

1) Dua pihak yang melakukan akad.

Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak hukum. Cakap bertindak hukum artinya memiliki kemampuan untuk dapat membedakan mana hal yang baik dan mana yang buruk (berakal) serta dewasa (baligh).<sup>14</sup>

2) Adanya ijab Kabul.

Sewa menyewa dapat terlaksana karena adanya akad. Akad tersebut dapat dilakukan dalam bentuk perkataan maupun pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa.

Akad berisi ijab dan kabul. Ijab dan Kabul merupakan ungkapan antara kedua belah pihak dalam melaksanakan sewa menyewa barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan keinginannya dalam melaksanakan akad. Sedangkan Kabul adalah perkataan yang keluar dari pihak lain sesudah adanya ijab untuk menerangkan persetujuan.<sup>15</sup>

3) Imbalan/Upah.

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang sewa disebut dengan *ujrāh*. Pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa, dimana antara kedua

---

<sup>14</sup> Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, cet. Ke-1, Jakarta : Sinar Grafika, 2000, hal. 145.

<sup>15</sup> Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: Bualan Bintang, 1974, hal. 27.

belah pihak melakukan tawar menawar. Pada dasarnya *ujrāh* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana terjadi dalam transaksi jual beli. *Ujrāh* dapat dilakukan di awal atau di akhir masa sewa atau saat perjanjian tersebut berakhir. Hal tersebut diperbolehkan apabila kedua belah pihak sepakat tanpa adanya unsur paksaan.

### 3) Objek sewa

Sayyid sabiq menjelaskan bahwa objek sewa dapat berupa manfaat dari barang atau benda dan orang (jasa). Contoh manfaat jasa adalah pekerja bangunan, penjahit atau jasa sejenisnya. Objek sewa menyewa adalah manfaat, dimana dalam penggunaan manfaat tersebut tidak menjadikan hilang atau berubahnya objek sewa. Tidak sah menyewakan makanan apabila makanan tersebut dimakan sehingga menyebabkan habisnya benda sewa tersebut. Hal ini karena dalam perjanjian sewa menyewa adalah pemilikan manfaat, bukan perjanjian pemilikan benda tersebut.<sup>16</sup>

## 4. Syarat *Ijārah*

Setelah rukun terpenuhi maka harus terpenuhi pula syarat sahnya sewa menyewa. Adapun syarat-syarat tersebut adalah :

### 1) Bagi penyewa dan yang menyewakan

---

<sup>16</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10, Bandung : Alma'arif,1996, hal. 15.



Menurut mazhab Syafi'i dan mazhab Hanbali, Syarat bagi para pihak yang melaksanakan akad adalah berakal dan telah dewasa (baligh). Perjanjian tersebut tidak sah apabila yang melakukan akad tidak berakal atau belum baligh. Sedangkan menurut mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh. Mereka yang belum memasuki usia baligh diperbolehkan untuk melakukan akad dengan ketentuan yaitu mendapat persetujuan walinya.<sup>17</sup>

2) Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa tidak sah dilakukan apabila mengandung unsur pemaksaan.<sup>18</sup>

3) Upah atau imbalan

Upah atau imbalan dalam fikih sunah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas. Jelas diketahui dapat dilakukan dengan menyaksikan atau menginformasikan ciri-cirinya. Intinya yaitu upah atau imbalan merupakan pembayaran harga atas manfaat.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 282-283.

<sup>18</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie dkk, Depok : Gema Insani, 2011, hal. 391.

<sup>19</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, hal. 53.

4) Objek sewa

- a) Benda yang suci. Maksudnya yaitu benda yang najis tidak diperbolehkan untuk disewakan. Selain benda najis, ada benda yang dilarang untuk di sewakan menurut syara karena benda tersebut mempunyai tujuan yang bertentangan dengan Islam. Contohnya yaitu menyewakan rumah untuk tempat perjudian atau tempat maksiat.
- b) Benda tersebut milik sendiri (milik orang yang menyewakan) atau yang diwakilkan atau diberi wasiat. Tidak diperbolehkan menyewakan benda yang bukan miliknya sendiri.
- c) Benda itu dapat diketahui dengan jelas. Jelas dalam bentuk maupun kadarnya. Untuk mengetahui bentuk dan kadarnya secara jelas diharapkan tidak terjadi penyesalan dikemudian hari.
- d) Sesuatu yang dapat dimanfaatkan (memiliki manfaat).
- e) Benda itu dapat diserahkan terimakan. Untuk dapat diserahkan terimakan maka objek tersebut harus ada ketika dilakukan perjanjian(akad). Hal ini tidak berlaku terhadap benda yang belum ada.
- f) Benda yang menjadi objek sewa harus ada pada waktu perjanjian itu dilakukan. Benda yang belum ada tidak dapat menjadi objek karena

hukum dan akibat perjanjian itu tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum ada.<sup>20</sup>

## 5. Macam-Macam *Ijārah*

Pembagian *ijārah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijārah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad ijarah ada dua jenis yaitu *ijārah* atas manfaat dan *ijārah* atas pekerjaan.<sup>21</sup>

### 1) *Ijārah* atas manfaat

*Ijārah* atas manfaat, yaitu ijarah yang objek akadnya adalah manfaat. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati, wadah dan bejana dipergunakan. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain. Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*).

---

<sup>20</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10, Bandung : Alma'arif,1996, hal. 23.

<sup>21</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie dkk, Depok : Gema Insani, 2011, hal. 411.

Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.<sup>22</sup>

## 2) *Ijārah* atas pekerjaan

*Ijārah* atas pekerjaan yaitu *ijārah* yang objek akadnya adalah pekerjaan. Sewa menyewa dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas adanya, misalnya tukang jahit, buruh bangunan, buruh pabrik, tukang tambal dan lain-lain.

Sewa menyewa atas pekerjaan ada yang bersifat pribadi dan ada yang bersifat serikat. Sewa menyewa bersifat pribadi misalnya memberikan upah pada pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam rumah. Sedangkan sewa menyewa bersifat serikat apabila ada seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan banyak orang, misalnya tukang sepatu dan tukang jahit. Kedua bentuk sewa menyewa terhadap pekerjaan ini hukumnya diperbolehkan.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 122.

<sup>23</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996, hal. 662.

## 6. Pembayaran Upah dan Sewa

Jika *ijārah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, maka akad yang sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran tersebut dan tidak adanya ketentuan penangguhannya.<sup>24</sup> Menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Sedangkan menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *Mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, maka ia berhak menerima bayarannya karena penyewa *musta'jir* sudah menerima kegunaan tersebut.<sup>25</sup>

## 7. Berakhirnya Perjanjian *Ijārah*

*Ijārah* merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau penyewa.<sup>26</sup> kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan ijarah itu batal (*fasakh*) yaitu:

- 1) Menurut Ulama Hanafiyah berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Sedangkan jumhur ulama berpendapat,

---

<sup>24</sup> Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 121.

<sup>25</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, terj. Abdul Rasyad Shiddiq, Jakarta : Akbar Media, 2013, hal. 399.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hal. 122

kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan fasakh atau berakhirnya akad *ijārah*. Sifat akad ijarah adalah akad lazim (mengikat para pihak) seperti halnya dengan jual beli. *Ijārah* merupakan milik *al-manfaah* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan.

- 2) Pembatalan akad *ijārah* dengan *iqālah*, yaitu mengakhiri suatu akad atas kesepakatan kedua belah pihak. Di antara penyebabnya adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu.
- 3) Rusaknya barang yang disewakan, sehingga ijarah tidak mungkin untuk diteruskan.
- 4) Telah selesainya masa sewa, kecuali adanya *udzur*. Misalnya sewa tanah untuk ditanami tanaman, tetapi ketika masa sewa sudah habis, maka tanaman tersebut belum bisa untuk dipanen. Dalam hal ini *ijārah* belum dianggap selesai.<sup>27</sup>

## **8. Pengembalian Barang Sewaan.**

Apabila *ijārah* telah berakhir, maka penyewa wajib menyerahkan kunci rumah dan toko kepada orang yang menyewakan setelah habis masa sewa.<sup>28</sup> Penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang

---

<sup>27</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, hal. 338.

<sup>28</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie dkk, Depok : Gema Insani, 2011, hal. 416.

itu dapat dipindahkan, maka penyewa wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan itu adalah benda tetap (*'Iqar*), maka penyewa wajib menyerahkan dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu berupa tanah maka wajib bagi penyewa untuk menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan dalam menghilangkan tanaman tersebut.<sup>29</sup>

Mazhab Hambali berpendapat, bahwa ketika *ijārah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.<sup>30</sup> Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

- 1) Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
- 2) Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya

---

<sup>29</sup> Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2010, hal. 123.

<sup>30</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, hal. 173.

tidak ada harta pihak penyewa didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

- 3) Jika yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

Dapat ditambahkan bahwa menurut mazhab Hambali: “manakala *ijārah*” (sewa menyewa) telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimaknya”.

Pendapat mazhab Hambali diatas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa, maka dengan sendirinya sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir, dan tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa menyewa, dan dengan terlewatnya jagka waktu yang diperjanjikan otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Chairuman Pasariibu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, hal. 59-60.



## **9. Risiko dan hal-hal yang berkaitan dengan Sewa Menyewa Tanah**

### **1) Risiko**

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, risiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.

Penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja, atau dalam pemakaian barang yang disewanya kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).<sup>32</sup>

### **2) Sewa Menyewa Tanah**

Sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah, yaitu untuk apakah tanah tersebut digunakan. Apabila tanah tersebut digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan

---

<sup>32</sup> Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hal. 158.

dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam ditanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa. Dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya.

Namun demikian dapat juga ditemukan bahwa keaneka ragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan (pemilik) mengizinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.<sup>33</sup>

Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (*fasid*), sebab kegunaan tanah sangat beragam, dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal. 159

<sup>34</sup> Chairuman Pasariibu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, hal. 56.