

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Tinjauan Pustaka

Setelah dilakukan penelusuran terkait penelitian yang telah mengkaji tentang praktik sewa menyewa mobil dalam tinjauan Perspektif *Fiqh Ijārah*, ditemukan berbagai macam judul yang menyerupai penelitian ini dengan permasalahan yang beragam. Penelusuran ini dilakukan dengan tujuan agar tidak terjadi kesamaan atau pengulangan dalam meneliti permasalahan dalam praktik sewa menyewa mobil di rental mobil. Berikut ini adalah penelitian terdahulu yang telah di pilih sebagai acuan dalam penulisan penelitian ini, diantaranya yaitu:

1. Jurnal penelitian yang ditulis oleh Muhammad Jimmi (2017) dengan judul “Klausal Eksepsi pada Kontrak Baku di Tinjau Menurut Hukum Perdata dan Konsep Akad Ijarah (Studi Kasus pada Spartan Rental Mobil Jambo Tape Banda Aceh)” *Jurnal Jurista*, Vol. 6, No. 1. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui konsep akad *ijārah* yang diterapkan dan untuk mengetahui pandangan terkait praktiknya menurut hukum perdata dan hukum Islam. Hasil penelitian ini adalah keberadaan klausula baku dalam kontrak Syariah dianggap sah dan jelas keabsahannya apabila tidak bertentangan dengan asas-asas yang berlaku dalam kontrak Islam. Setidaknya ada 5 macam asas yang ada dalam sebuah kontrak, yaitu asas kebebasan, persamaan dan kesetaraan, keadilan, kerelaan dan tertulis. Perbedaan dengan penelitian sekarang

adalah lokasi objek penelitian di Banda Aceh dan tema pembahasan yang diteliti adalah terkait kontrak baku yang dilihat dari segi keuntungan dan kerugian, kecenderungan penggunaan kontrak tersebut, serta pandangan hukum Islam dan hukum perdata terhadap kontrak baku.

2. Jurnal penelitian yang ditulis oleh Muhajirin (2018) dengan judul “Implementasi Ganti Rugi (*Ta'wid*) dalam Akad Muamalah dan Korelasinya dengan Tanggungjawab dalam Hukum Perdata (*al-Mas'ûliyah al-Madaniyah Mesir dan Syuria*)”*Jurnal EkonomiIslam*, Vol.9, No. 2. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui konsep ganti rugi yang sesuai dalam perspektif hukum Islam dan implementasinya dalam akad muamalah. Hasil penelitian ini adalah ganti rugi hanya berlaku pada transaksi yang menimbulkan utang piutang, seperti akad *Salam*, *Istishna'*, *Murabahah* dan *ijārah*. Perbedaan dengan penelitian sekarang yaitu pembahasan yang dikaji yaitu korelasi konsep antara ketentuan syara' dan hukum perdata terkait ganti rugi dalam akad jual beli, *isthisna'*, *ijarah*, *wadi'ah*, *'ariyah*, *rahn*, dan *wakalah*.
3. Jurnal penelitian yang ditulis oleh Farah Yaseer dkk. (2018) dengan judul “An Exploratory of Car Ijarah Practices in Islamic Banks of Pakistan”*Jurnal UCP Management Review*, Vol. 2, No. 1. Tujuan penelitian ini adalah untuk meninjau sewa menyewa mobil dalam prinsip-prinsip syariah dan implikasi praktisinya oleh bank Islam yang ada di Pakistan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hampir seluruhnya perjanjian yang dilakukan telah sesuai dengan hukum

Syariah, tetapi masih terdapat perbedaan antara praktiknya dengan prinsip Syariah yang berlaku yaitu diantaranya masih ada yang belum mengikuti pedoman Syariah, seperti biaya-biaya yang dibebankan kepada pihak penyewa, dan sebagian besar bank tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian sewa ketika ada pihak yang melanggar. Perbedaan dengan penelitian sekarang adalah lokasi penelitiannya adalah perbankan Islam di Pakistan, dan pembahasan yang dikaji adalah terkait praktik sewa menyewa yang diterapkan di perbankan Pakistan.

4. Jurnal penelitian yang ditulis oleh Samsuardi dan Muhammad Maulana (2013) dengan judul “Analisis Sewa Menyewa Paralel pada Perusahaan Rent Car CV. Harkat dalam Perspektif Ekonomi Islam” *Jurnal Share*, Vol.2, No.2. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perjanjian rental mobil secara paralel menurut pandangan ekonomi Islam, dan untuk menganalisis pertanggung jawaban resiko terhadap mobil yang dijadikan objek sewa. Hasil penelitian ini adalah pemilik mobil diharuskan untuk mengurus asuransi dan biaya pemeliharaan serta suku cadang mobil. Menurut pandangan hukum Islam, hal ini kurang sesuai karena terjadi sewa diatas sewa dalam sistem perjanjian sewa menyewa antara pemilik mobil dan pihak pemilik rental. Perbedaan dengan penelitian ini yaitu lokasi penelitian dan topik penelitian yang dikaji adalah pertanggung jawaban resiko mobil yang dititipkan oleh pemilik mobil di Rent Car CV. Harkat dan penetapan harga kongsi yang diberikan oleh pemilik usaha rental.

5. Jurnal penelitian yang ditulis oleh Risna Kanurna Sopalatu (2014) dengan judul “Pandangan Hukum Ekonomi Islam tentang Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanaman Pohon Kelapa di Desa Sepak Kecamatan Amahai Kabupaten Maluku Tengah” *Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah*, Vol.12,No.2. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui pandangan hukum ekonomi Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa tanaman pohon kelapa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Sepa Kecamatan Amahai Kabupaten Maluku Tengah. Hasil penelitian ini adalah telah sesuaiya praktik sewa menyewa tanaman pohon kelapa yang dilakukan masyarakat Desa Sepak Kecamatan Amahai Kabupaten Maluku Tengah dengan hukum ekonomi Islam, karena menyewakan buah dari tanaman untuk diambil manfaatnya diperbolehkan dalam Islam. Perbedaan dengan penelitian ini adalah lokasi penelitiannya yaitu di Maluku Tengah dan pembahasan permasalahan yang dikaji pada penelitiannya yaitu terkait praktik sewa menyewa pada tanaman pohon kelapa menurut pandangan hukum ekonomi Islam.
6. Jurnal penelitian yang ditulis oleh Ambariyani dan Wiwik Damayanti (2017) dengan judul “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Kota Metro)” *Jurnal Mahkamah*, Vol.2, No.1. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis proses upah jasa pengairan sawah di Kota Metro dan untuk mengetahui pandangan Hukum Ekonomi Syari’ah tentang akad jasa di Kota Metro. Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan akad jasa di

Kota Metro merupakan salah satu bentuk kerjasama yang boleh untuk dilakukan. Pelaksanaan akad jasa yang terjadi di Kota Metro bila ditinjau dengan teori ijarah yaitu dengan persewaan tenaga untuk mengairi selama masa tanam sampai masa panen, tetapi dengan adanya pelanggaran akad yang dilakukan oleh salah satu pihak yang berakad menyebabkan rukun *ijārah* menjadi tidak sempurna dan menjadi akad yang fasid. Perbedaan dengan penelitian ini yaitu lokasi penelitiannya adalah di Kota Metro dan objek penelitiannya yaitu jasa pengairan sawah.

7. Aisyah Ismawati (2018) dengan judul “Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos Ditinjau dari Perspektif Fiqh Ijarah (Studi Kasus Kos di Sekitar Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta)”. Tujuan penelitian ini adalah untuk memaparkan terkait sistem pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos di sekitar kampus Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dan untuk menganalisis praktik sewa menyewa ditinjau dari perspektif fiqh ijarah yang melibatkan pihak pemilik sewa kos dan pihak penyewa kos. Hasil penelitian ini adalah sebagian besar dalam prkatiknya, sewa menyewa kamar kos sekitar UMY ini sudah sesuai dengan *fiqh ijārah*. Namun, masih ada satu permasalahan yang belum sesuai dengan *fiqh ijārah* yaitu mengenai perbaikan kerusakan fasilitas kamar kos karena pihak pemilik sewa melimpahkan pemeliharaan dan perbaikan kerusakan fasilitas kepada

pihak penyewa, sedangkan dalam *fiqh* yang wajib memperbaiki kerusakan fasilitas adalah pihak pemilik sewa.

8. Lili Andria Putri (2017) dengan judul “Hukum Sewa Menyewa Mobil Tanpa Izin dari Pemiliknya Menurut Mazhab Syafi’i (Studi Kasus di PKS PTPN III Kebun Torgamba Kabupaten Labuhan Batu)”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik sewa menyewa mobil tanpa izin dari pemiliknya, untuk mengetahui alasan masyarakat dan pendapat tokoh agama tentang hukum sewa menyewa mobil tanpa izin dari pemiliknya, serta mengetahui pendapat mazhab Syafi’i terhadap pelaksanaan sewa menyewa kendaraan tanpa izin dari pemiliknya. Hasil penelitian ini adalah masih ada sebagian karyawan/supir yang memanfaatkan mobil dinas perusahaan untuk kepentingan pribadi, sedangkan menurut mazhab Syafi’i, hal tersebut dianggap tidak sah, sebab barang yang disewa menyewakan adalah barang yang bukan miliknya.
9. Nurbaiti (2017) dengan judul “Hukum Menyewakan Tanah yang di Sewa Menurut Wahbah Az-Zuhaili (Studi Kasus di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang)”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui hukum penyewaan tanah yang disewa menurut Wahbah Az-Zuhaili di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang. Hasil penelitian ini adalah dalam praktik sewa menyewa tanah dan bangunan tersebut dilakukan oleh pihak penyewa tanpa sepengetahuan maupun izin dari pihak pemilik tanah, hal

tersebut menyebabkan pemilik tanah dan bangunan merasa dirugikan oleh penyewa. Maka pelaksanaan sewa menyewa seperti ini bila ditinjau dari pendapat Wahbah Az-Zuhaili dikatakan hukumnya adalah *fasid*.

10. Aliza Izzet Beqovic Wakhidiyanti (2018) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Gadai Mobil Sewaan (Studi Kasus Rental Mobil MHL Sport Desa Karangrejo Manyar-Gresik)”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui sistem praktik gadai mobil yang disewakan di rental mobil MHL Sport, dan untuk mengetahui pandangan hukum Islam terkait praktik gadai tersebut. Hasil penelitian ini adalah praktik gadai yang dilakukan di rental MHL Sport ini tidak sah dan menimbulkan batalnya akad serta rusaknya syarat dan rukun akad, karena mobil yang digadaikan oleh pihak penyewa adalah mobil yang dititipkan di rental tersebut dan digadaikan tanpa memberi tahu pihak pemilik rental.

Fokus permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah praktik sewa menyewa mobil di rental mobil yang bertolak ukur pada perspektif *fiqh ijārah* terkait penerapan dari segi akad perjanjian, rukun dan syarat, serta pertanggung jawaban resiko ganti rugi pada kasus sewa mobil lepas kunci, sopir dan *All In*.

B. Kerangka Teoritik

1. Definisi Ijarah

Ijarah menurut bahasa adalah jual beli manfaat, dan menurut Hanafiyah *ijarah* adalah akad atas manfaat yang disertai imbalan. Sedangkan ulama Malikiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai akad yang memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan (Zuhaili, Jilid V, 2011: 387).

Adapun definisi *ijarah* yang dikemukakan oleh Syafi'iyah yaitu sebuah perjanjian untuk saling memberikan manfaat yang diperbolehkan oleh syariat Islam dengan imbalan tertentu. Definisi ini tidak jauh berbeda dengan apa yang dipaparkan oleh Hanabilah. Menurut Hanabilah, *ijarah* diartikan sebagai akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan *kara'* atau semacamnya (Muslich, 2015: 317).

Dapat ditarik kesimpulan dari definisi diatas ini, tidak terdapat perbedaan pemikiran yang spesifik di antara para jumbuh ulama dalam menafsirkan *ijarah* atau sewa-menyewa. Inti dari definisi yang dipaparkan oleh para ulama adalah *ijarah* atau sewa-menyewa merupakan akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, yang menjadi objek dalam akad sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang atau jasa. Contoh dari *ijarah* barang adalah menyewa sebuah rumah untuk ditinggali, menyewa binatang untuk ditunggangi, menyewa kendaraan untuk dikendarai dan lain sebagainya, sedangkan contoh *ijarah* jasa seperti

orang yang bekerja sebagai dokter, guru, perawat, pengacara, sopir, dan sebagainya.

2. Macam-Macam Ijarah

Menurut Zuhaili (Jilid V, 2011: 412) *ijārah* terbagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Ijarah atas manfaat

ijārah manfaat atau yang disebut juga sebagai sewa-menyewa. Dalam *ijārah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Contohnya seperti seseorang yang menyewakan rumahnya untuk dikontrakkan, pemilik mobil yang menyewakan mobilnya untuk mengantar barang maupun mengantar orang lain ke suatu tempat tertentu, atau orang yang berprofesi sebagai dokter, perawat, guru dan lainnya.

b. Ijarah atas pekerja (jasa)

ijārah jasa atau disebut juga sebagai upah-mengupah. Dalam *ijārah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. Orang yang menyewakan jasa (*ajir*) terbagi menjadi dua macam yaitu pekerja khusus (*ajir khaṣ*) dan pekerja umum (*ajir musytarak*).

1) Pekerja khusus (*ajir khaṣ*)

Pekerja khusus adalah orang yang hanya bekerja untuk satu orang saja selama kurun waktu tertentu. Ia tidak diperbolehkan bekerja dengan orang lain selain orang yang menyewa jasanya.

2) Pekerja umum (*ajir musytarak*)

Pekerja *umum* adalah orang yang bekerja bukan hanya pada satu orang saja tetapi ia bekerja untuk orang banyak, seperti tukang pewarna pakaian, tukang besi, tukang seterika dan sejenisnya. Ia boleh bekerja di manapun dan pada siapapun dan orang yang menyewa jasanya tidak berhak melarangnya untuk bekerja dengan orang lain.

3. Dasar Hukum Ijarah

Para *fuqaha* sepakat bahwa *ijārah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara', karena walaupun manfaat belum ada pada waktu akad, tetapi sedikit demi sedikit manfaat tersebut akan terwujud (Muslich, 2015: 318).

Menurut Sabiq (1988: 16) sewa menyewa disyari'atkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma', yaitu sebagai berikut:

a. Landasan Al-Qur'an

1) Allah berfirman:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah, 2: 233)

2) Firman Allah:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي
 حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي
 إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

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 (Syuaib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.” (QS. Al-Qasas, 28: 26-27)

b. Landasan As-Sunnah

1) Diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Nabi saw., bersabda:

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ
 السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ
 قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحِفَّ
 عَرْفُهُ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata, telah menceritakan kepada

kami ‘Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari Bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya” (HR. Ibnu Majah No. 2434)

- 2) Al Bukhari meriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Nabi saw., bersabda:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا خَالِدٌ هُوَ ابْنُ عَبْدِ اللَّهِ حَدَّثَنَا خَالِدٌ عَنْ عِكْرَمَةَ عَنْ

ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami Khalid dia adalah putra dari ‘Abdullah telah menceritakan kepada kami Khalid dari ‘Ikrimah dari Ibnu ‘Abbas radiallahu ‘anhuma berkata; Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam berbekam dan membayar orang yang membekamnya. Seandainya berbekam itu haram, tentu Beliau tidak akan memberi upah.” (HR. Bukhari No. 1961)

c. Landasan Ijma’

Mengenai disyari’atkan *ijārah*, semua umat bersepakat, tak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap (Sabiq, 1988: 18).

4. Rukun-Rukun Ijarah

Menurut kalangan Hanafiyah dalam Zuhaili (Jilid IV, 2011: 429) rukun akad adalah segala sesuatu yang mengungkapkan kesepakatan dua kehendak atau yang menggantikan posisinya baik berupa perbuatan, isyarat maupun tulisan.

Seperti yang disebutkan oleh mayoritas para ulama, *ijārah* memiliki empat rukun sebagai berikut (Zuhaili, Jilid V, 2011: 387):

a. Ada dua pelaku akad

Pelaku akad dalam *ijārah* barang yaitu pihak pemilik sewa (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*), sedangkan dalam *ijārah* jasa pelaku akadnya adalah pihak yang menyewakan jasa (*ajir*) dan pihak penyewa jasa (*musta'jir*).

Kedua pelaku yang melakukan akad harus memenuhi syarat yang berlaku yaitu kedua pelakutidak dilarang untuk membelanjakan hartanya, memiliki akal sehat, dan telah mencapai usia balig. Apabila yang melakukan akad *ijārah* ini adalah orang yang dilarang untuk membelanjakan hartanya, anak kecil, ataupun orang gila, maka akad *ijārah* tersebut dianggap tidak sah dikarenakan mereka tidak memiliki hak kuasa atas harta mereka dan dirinya sendiri.

b. Sighah

Ijab dan qabul (*Sighah*) merupakan syarat tercapainya akad *ijārah*. Disyaratkan juga dalam *sighah* adanya keselarasan antara qabul dan ijab. Yang dimaksud dengan *qabul* dalam transaksi sewa menyewa adalah segala sesuatu yang di ucapkan penyewa untuk menunjukkan kesediaannya dalam bertransaksi, sedangkan *ijab* yaitu segala sesuatu yang di ucapkan pemilik sewa atau pemilik jasa untuk menyatakan persetujuannya atas suatu barang atau jasa yang di persewakan.

c. Manfaat

Karena akad *ijārah* adalah akad jual beli manfaat, maka manfaat tersebut haruslah sesuatu yang memiliki nilai, baik secara syara' maupun kebiasaan umum (Zuhaili, Jilid V, 2011: 409). Adapun syarat-syarat dari manfaat tersebut, yaitu:

- 1) Manfaat itu dapat diserahkan oleh pemiliknya, maka tidak sah apabila menyewakan barang yang di-*ghashab* (barang yang diambil secara paksa) kepada orang lain selain kepada seseorang yang memiliki kuasa atas barang tersebut.
- 2) Manfaat tersebut dapat dirasakan oleh pihak penyewa bukan oleh pihak yang menyewakan.
- 3) Dalam manfaatnya tidak ada maksud mengambil barang dengan sengaja, contohnya seperti menyewa domba untuk diambil bulunya.
- 4) Pada manfaat itu juga harus diketahui jenis, ukuran dan sifatnya, dengan menjelaskan objek manfaat, jenis, sifat dan ukurannya dengan waktu.

d. Upah (*ujroh*).

Upah atau imbalan yang diberikan harus berupa sesuatu yang mempunyai manfaat. Upah harus dapat diserahkan sehingga tidak sah apabila upah tersebut dalam bentuk burung di udara ataupun ikan dalam air (Zuhaili, Jilid V, 2011: 409).

5. Syarat-Syarat Ijarah

Menurut Zuhaili (Jilid V, 2011: 389), ada empat macam syarat *ijārah* yang juga berlaku dalam akad jual beli, yaitu syarat terbentuknya akad, syarat berlakunya akad, syarat sah, dan syarat mengikatnya akad. Sedangkan Zuhaili sendiri menuliskan beberapa yang termasuk dalam syarat-syarat akad *ijārah* diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Syarat Terbentuknya Akad (*syarth al-in'iqaad*)

Agar akad sewa menyewa dianggap sah menurut syara', maka syarat terbentuknya akad (*syarth al-in'iqaad*) ini harus terpenuhi. Dikatakan batal apabila syarat ini tidak dipenuhi. Ada tiga macam syarat terbentuknya akad yang berlaku, yaitu; pelaku akad, akad itu sendiri, dan tempat akad (objek akad).

1) Pelaku akad (*aqid*)

Salah satu syarat yang berkaitan dengan pelaku akad adalah berakal. Seseorang yang ingin melakukan akad dengan orang lain harus memiliki akal yang sehat sebagaimana yang berlaku dalam akad jual beli. Apabila akad *ijārah* dilakukan oleh orang gila, atau anak kecil yang belum dapat membedakan mana yang bermanfaat atau tidak untuknya, maka akad *ijārah*-nya tidak sah.

2) Akad

Akad adalah hubungan antara *ijab* (pewajiban) dengan *qabul* (penerimaan) secara syariat Islam yang menimbulkan efek terhadap objeknya. Atau dengan kata lain, berhubungnya ucapan

salah satu dari dua orang yang berakad dengan yang lain (pihak kedua) secara syara' dimana hal itu menimbulkan efeknya terhadap objek.

3) Objek Akad

Dalam akad *ijārah*, yang menjadi objek akadnya adalah manfaat. Hendaknya objek akad (manfaat) ini diketahui sifatnya untuk menghindari perselisihan diantara kedua pelaku akad. Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan manfaat, sehingga tujuan dari akad itu tidak tercapai.

Kejelasan objek akad (manfaat) dapat terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu, dan penjelasan objek kerja dalam penyewaan para pekerja. Penjelasan objek kerja dalam penyewaan tenaga kerja adalah sebuah tuntutan untuk menghindari ketidakjelasan. Hal itu karena ketidakjelasan objek kerja dapat menyebabkan rusaknya akad. Jika ada orang menyewa seorang pekerja tanpa menyebutkan objek kerjanya, seperti menjahit, menggembala, mencangkul, dan sebagainya, maka akad itu tidak sah (Zuhaili, Jilid V, 2011: 393).

Perlunya penjelasan objek kerja bagi para tenaga kerja kolektif dengan menunjukkan atau menentukannya. Atau dapat pula dengan penjelasan jenis, tipe, kadar, dan sifatnya. Apabila

seseorang menyewa pekerja untuk menggali sumur; maka harus dijelaskan kepadanya mengenai lokasi, kedalaman, dan lebar sumur tersebut, karena penggalian sumur berbeda-beda sesuai perbedaan kondisi-kondisi itu.

b. Syarat Berlakunya Akad (*syarth an-nafaadz*)

Syarat berlakunya akad *ijārah* ini ditandai dengan adanya hak kepemilikan sendiri atau kekuasaan (*al-wilaayah*). Akad *ijārah* yang dilakukan oleh orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izin dari pemiliknya (*fudhuli*) adalah tidak sah. Hal tersebut disebabkan karena orang yang membelanjakan harta milik orang lain tidak mempunyai hak kuasa atau kepemilikan atas barang tersebut.

c. Syarat Sah (*syarth ash-sihhah*)

Beberapa syarat sah yang berlaku dalam akad *ijārah* adalah sebagai berikut:

- 1) Kedua pelaku akad ini harus sama-sama menyatakan kerelaannya dalam berakad. Persetujuan keduanya terlaksana seperti halnya akad dalam jual beli. Adapun firman Allah sebagai berikut:

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisā’ 4:29)

- 2) Objek akad (manfaat) harus diketahui sifatnya untuk menghindari perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijārah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.
- 3) Objek akad dapat diserahkan baik secara nyata maupun secara syariat Islam. Dengan demikian, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, atau tidak bisa dipenuhi secara syar'i.
- 4) Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijārah* dibolehkan secara syara. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang diperbolehkan dalam Islam, maka tidak boleh jika misalnya menyewakan rumah untuk dijadikan tempat bermaksiat seperti perjudian atau pelacuran.
- 5) Hendaknya pekerjaan yang ditugaskan bukan kewajiban bagi penyewa sebelum akad *ijārah*. Hal ini dikarenakan seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakan olehnya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaan itu. Maka, tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya taat dan melakukan pendekatan diri kepada Allah, seperti melaksanakan shalat lima waktu, puasa, haji, serta menjauhi segala sesuatu yang dilarang oleh Allah SWT.

- 6) Orang yang telah menyerahkan tenaganya untuk disewa tidak boleh mengambil manfaat apapun dari pekerjaannya. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya sendiri maka akad *ijārah* tersebut tidak sah.
- 7) Manfaat dari akad itu harus sesuai dengan tujuan awal dilaksanakannya akad *ijārah*. Apabila manfaat tersebut tidak seimbang dengan tujuan dilakukannya akad *ijārah* maka akad dapat dikatakan tidak sah.

d. Syarat Objek Akad

Apabila objek akad termasuk barang bergerak, maka disyaratkan terjadinya penerimaan. Jika tidak, maka hukumnya adalah tidak sah. Hal ini karena Nabi Muhammad saw. melarang jual beli barang yang belum diterima. Dan *ijārah* merupakan salah satu bentuk jual beli.

e. Syarat-Syarat *Ujroh* (Upah)

- 1) Hendaknya upah tersebut merupakan sesuatu yang bernilai dan diketahui

Menurut Zuhaili (Jilid V, 2011: 403) Dalam keputusan *Majma' al-fiqh al-Islami* (Lembaga Fiqh Islam di Jeddah no. VI, Tahun 1408 H/1988 M).

- 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 kepada penyewa sejumlah uang sebagai ganti pelepasan haknya yang telah ditetapkan oleh 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 yang tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad (*Ma'quud Alaih*)

Upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'quud alaih* (objek akad). Misalkan, *ijārah* tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, jasa dibayar dengan jasa, penunggangan dibayar dengan penunggangan, dan pertanian dibayar dengan pertanian. Syarat ini menurut ulama Malikiyah adalah cabang dari riba.

- f. Syarat Mengikatnya Akad (*syarth al-luzūm*)

Menurut Zuhaili (Jilid V, 2011: 406), terdapat dua persyaratan agar akad *ijārah* memiliki sifat yang mengikat, diantaranya yaitu:

- 1) Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang dapat merusak dan menghalangi pemanfaatannya. Apabila terdapat hal-hal yang dapat menghalangi penyewa untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan atau adanya cacat pada barang, maka penyewa boleh memilih antara meneruskan *ijārah* dan membayar seluruh sewa atau membatalkannya.
- 2) Tidak terjadi alasan yang membolehkan membatalkan (*fasakh*) *ijārah*. Para ulama dalam hal ini sepakat bahwa *ijārah* menjadi batal dengan selesainya pemenuhan manfaat barang. Batalnya akad *ijārah* bila terjadi dua hal, yaitu rusaknya fisik barang yang disewakan dan tidak adanya penyerahan fisik barang yang disewakan pada masa sewa.

Ulama Hanafiyah membagi *uzur* (alasan) yang mewajibkan *fasakh* dalam tiga jenis, yaitu sebagai berikut:

- a) *Uzur* dari pihak penyewa. Misalnya, jika penyewa bangkrut atau beralih dari pekerjaan satu ke pekerjaan lainnya.
- b) *Uzur* dari pihak pemilik barang. Contohnya, jika ia mempunyai utang dalam jumlah besar dan tidak dapat melunasinya selain dengan cara menjual barang yang ia sewakan dan membayarnya dengan hasil penjualan barang tersebut.
- c) *Uzur* pada fisik barang atau sesuatu yang disewakan. Contohnya, seseorang menyewa sebuah kamar mandi untuk dibisniskan di sebuah desa, kemudian ternyata penduduk desa itu pergi hijrah, maka ia tidak wajib membayar upah pada pemilik.

6. Sifat dan Konsekuensi Hukum Ijarah

Adapun sifat dan konsekuensi hukum *ijārah* yang dikemukakan oleh para jumbuh ulama dalam Zuhaili (Jilid V, 2011: 410-411), yaitu sebagai berikut:

a. Sifat Ijarah

Ijārah dalam pandangan ulama Hanafiyah merupakan sebuah akad yang mengikat tetapi diperbolehkan adanya pembatalan dalam akad ini jika terdapat *uzur* (halangan). Sedangkan menurut mayoritas ulama, *ijārah* adalah akad yang sifatnya mengikat sehingga tidak

dapat dibatalkan kecuali dengan hal-hal yang dapat membatalkan akad-akad tersebut, seperti cacat atau hilangnya objek manfaat.

Dalam *ijārah* barang (*ijārah ‘ain*), hak untuk membatalkan kontrak (*khiyār aib*) ditetapkan pada fisik barang yang disewakan, seperti terputusnya air sumur untuk tanah pertanian dan rusaknya roda mobil. Sedangkan dalam *ijārah* jasa (*ijārah dzimmah*) maka tidak ada *khiyār aib*. Jika fisik barang yang disewakan menjadi cacat, maka pemilik wajib menggantinya

b. Konsekuensi Hukum *Ijārah*

Konsekuensi hukum *ijārah* yang shahih adalah penetapan hak kepemilikan manfaat bagi penyewa dan penetapan hak kepemilikan upah yang disepakati bagi orang yang menyewakan. Hal itu karena *ijārah* adalah akad tukar-menukar karena ia adalah jual beli manfaat.

Konsekuensi hukum *ijārah* yang tidak sah adalah jika penyewa telah mengambil manfaat maka ia wajib membayar upah yang berlaku 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 *ijārah* 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.

7. Jenis dan Konsekuensi Hukum Ijarah

Menurut Zuhaili (Jilid V, 2011: 411) jenis hubungan dalam sewa menyewa terbagi menjadi dua macam yaitu *ijārah* atas manfaat dan *ijārah* atas pekerjaan. *Ijārah* atas manfaat atau *ijārah* barang adalah sewa menyewa yang objek akadnya adalah manfaat dari suatu barang yang disewakan. Hubungan dalam akad *ijārah* barang ini adalah antara pemilik barang (*mu'jir*) dan penyewa barang (*musta'jir*). Sedangkan *ijārah* atas pekerjaan atau *ijārah* jasa adalah sewa menyewa yang objek akadnya adalah tenaga yang disewakan oleh pekerja (jasa). Hubungan dalam akad *ijārah* jasa ini adalah antara pemilik jasa (*ajir*) dan penyewa jasa (*musta'jir*).

a. Hukum Ijarah Manfaat

Hukum akad sewa-menyewa diperbolehkan untuk pengambilan suatu manfaat yang halal secara syariat Islam, dan dilarang untuk mengambil manfaat yang tidak sesuai dengan syariat Islam, maka tidak diperbolehkan untuk mengambil imbalan dari manfaat yang diharamkan seperti bangkai atau darah. Dan hal ini disepakati oleh para ulama.

Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa tercapai sedikit demi sedikit mengikuti muncul dan adanya objek akad, yaitu manfaat. Hal itu karena manfaat tersebut terjadi atau diambil secara sedikit demi sedikit. Dan pihak penyewa harus menyerahkan upahnya

karena upah termiliki sesuai dengan termilikinya manfaat (Zuhaili, Jilid V, 2011: 412).

b. Hukum Ijarah Pekerjaan

1) Pekerja Khusus

Pekerja khusus (*ajir khaṣ*) ini merupakan orang yang berhak mendapatkan perolehan upah sekalipun ia tidak bekerja. Para imam mazhab dari kalangan ulama Hanafiyah, Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, sepakat bahwa pekerja khusus tidak bertanggung jawab (mengganti) atas barang yang diserahkan kepadanya dalam pekerjaan yang dibebankan kepadanya. Hal itu karena kekuasaannya (tanggung jawabnya) bersifat kekuasaan yang bersifat amanah (*yad amanah*), seperti wakil dan *mudharib* (pekerja dalam *mudharabah*). Misalnya, jika seseorang menyewa tukang jahit atau tukang besi selama satu hari atau satu bulan untuk bekerja padanya saja, maka pekerjaan tersebut tidak bertanggung jawab atas barang yang rusak ditangannya selama tidak ada pelanggaran dan kelalaian darinya dalam menjaganya, baik barang itu rusak ketika berada dalam penjagaannya maupun ketika ia sedang bekerja (Zuhaili, Jilid V, 2011: 419).

2) Pekerja Umum

Pekerja yang bekerja untuk umum (*ajir 'am*) mendapatkan *upah* dengan sebab pekerjaannya bukan dengan sebab penyerahan dirinya. Menurut para ulama, tanggung jawab pekerja umum

adalah bersifat amanah sama seperti pekerja khusus. Maka, ia tidak bertanggung jawab atas barang yang rusak di tangannya kecuali karena pelanggaran dan kelalaiannya, karena berdasarkan hukum asal seseorang tidak wajib mengganti kecuali disebabkan oleh pelanggarannya.

Sedangkan *ash-Shahiban* (dua sahabat Abu Hanifah) dan Ahmad dalam riwayat lainnya berpendapat bahwa tanggung jawab pekerja umum adalah bersifat tanggung jawab garansi/jaminan (*yad dhaman*). Oleh karena itu, dia bertanggung jawab atas barang yang rusak di tangannya walaupun bukan disebabkan oleh pelanggaran dan kelalaiannya, kecuali jika rusaknya disebabkan oleh kebakaran umum atau tenggelam dan sejenisnya (Zuhaili, Jilid V, 2011: 419).

8. Tanggung Jawab Pekerja dan Gugurnya Upah Karena Rusaknya

Barang

a. Tanggung Jawab Pekerja

Para ulama mazhab empat sepakat bahwa pekerja khusus tidak dibebani ganti kerugian karena kerusakan barang yang diserahkan kepadanya yang berkaitan dengan pekerjaannya. Hal tersebut dikarenakan ia sebagai pemegang amanah seperti wakil dan *mudharib*. Adapun pekerja umum yang berhak menerima upah karena pekerjaannya, bukan karena dirinya. Menurut Imam Abu Hanifah, Zufar, Hasan bin Zayyad, Hanabilah, dan Syafi'i dalam *qaul* yang

shahih, pekerja umum sama dengan pekerja khusus, ia tidak dibebani ganti kerugian atas kerusakan barang yang ada di tangannya, kecuali apabila tindakannya melampaui batas atau teledor (Muslich, 2015: 334).

b. Perubahan dari Amanah Menjadi Tanggung Jawab

Apabila barang yang dibawa dalam kapal atau diatas binatang tunggangan, dianggap sebagai amanah ditangan pekerja, maka hal itu sesuai dengan kaidah umum Abu Hanifah dan ulama yang sepakat dengannya. Berdasarkan hal tersebut, sifat amanah dapat berubah menjadi tanggung jawab dalam hal-hal berikut (Muslich, 2015: 335):

- 1) Tidak menjaga barang dengan baik. Dalam hal ini apabila barang tersebut rusak atau hilang, maka pekerja wajib menggantinya.
- 2) Apabila pekerja melakukan kesalahan seperti sengaja merusak barang tersebut maka pekerja khusus maupun pekerja umum wajib menggantinya.
- 3) Melanggar syarat orang yang menyewakan, baik secara eksplisit maupun implisit. Karena pelanggaran adalah sebab wajibnya tanggung jawab.

c. Gugurnya Upah karena Rusaknya Barang

Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah dalam Muslich (2015: 336), apabila pekerja bekerja di tempat yang dimiliki oleh penyewa atau di hadapannya maka ia tetap memperoleh upah, karena barang tersebut ada di tangan penyewa (pemilik). Sebaliknya apabila barang tersebut

ada di tangan pekerja, kemudian barang tersebut rusak atau hilang, maka pekerja tidak berhak atas upah pekerjaannya.

9. Tanggung Jawab Penyewa Terhadap Barang Sewaan

a. Tanggung jawab penyewa setelah habisnya masa *ijārah*

Jika masa *ijārah* telah habis, maka ada beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh penyewa. Di antara kewajiban itu yang paling penting adalah sebagai berikut (Muslich, 2015: 333):

- 1) Penyewa wajib menyerahkan kunci rumah dan toko kepada orang yang menyewakan setelah habis masa sewa.
- 2) Jika seseorang menyewa benda bergerak seperti kendaraan motor atau mobil dari tempat tertentu di dalam batas wilayah untuk dikendarai, atau untuk mengantar barang sampai tempat tertentu pulang pergi, maka penyewa wajib membawanya kembali ke tempat asalnya. Hal itu bukan karena penyewa wajib menanggung biaya, melainkan karena jarak yang dicakup oleh akad, karena akad *ijārah* tidak selesai kecuali dengan mengembalikan benda yang di sewa itu ke tempatnya.

b. Tanggung jawab terhadap perbaikan kerusakan barang sewaan

Rumah yang disewakan terkadang memerlukan beberapa perbaikan dalam masa penyewaan, seperti menambal tembok, memperbaiki saluran air yang tersumbat, dan peralatan sanitasi yang rusak. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang menyewakan atau pemilik rumah bukan penyewa yang wajib

menambal tembok, memperbaiki saluran-saluran air rumah serta bangunan yang hancur dan runtuh, hingga menjadi layak untuk dimanfaatkan kembali. Hal itu karena rumah itu milik orang yang menyewakan dan pemilik wajib memperbaiki (barang) miliknya sendiri. Meskipun demikian, dia tidak boleh dipaksa untuk memperbaikinya karena pemilik barang tidak dapat dipaksa untuk memperbaiki (barang) miliknya. Sedangkan penyewa diberikan hak memilih untuk membatalkan *ijārah* karena kerusakan ini dianggap sebagai cacat dalam objek akad (Zuhaili, Jilid V, 2011: 416).

Jika penyewa memperbaiki salah satu masalah yang disebutkan di atas dengan sukarela, maka hal itu tidak diperhitungkan karena dia memperbaiki milik orang lain tanpa diminta dan tanpa pemberian hak kuasa atasnya. Tetapi, jika dia melakukan hal tersebut disebabkan adanya permintaan dari orang yang menyewakan atau wakilnya, maka diperhitungkan untuknya (Zuhaili, Jilid V, 2011: 416).

Menurut Zuhaili yang dikutip oleh Muhajirin (2018: 144) ketentuan akad *ijārah* sama seperti akad jual beli, dimana pihak pemilik sewa harus menyerahkan benda yang disewakan kepada pihak penyewa, sedangkan penyewa harus menyerahkan sejumlah biaya sewa (upah) yang telah disepakati dan memelihara benda yang disewakan. Konsekuensi dari akad *ijārah* adalah

berpindahnya hak untuk mengambil manfaat benda dari pihak pemilik sewa kepada pihak penyewa, hal ini sesuai dengan ketentuan syara’.

Ketentuan lain dalam akad *ijārah* adalah jika penyewa tidak dapat mengambil manfaat dari benda yang ia sewa, hal tersebut terjadi karena pihak pemilik sewa tidak menyerahkan barang sewaan, maka penyewa tidak memiliki kewajiban untuk membayar upah sesuai dengan kesepakatan atas apa yang ia sewa. Berdasarkan hal tersebut, jika pemilik sewa tidak dapat menyerahkan benda yang disewakan kepada pihak penyewa karena terjadi kerusakan sebelum diserahkan, maka berakhirlah akad *ijārah*, dan penyewa tidak memiliki kewajiban membayar apa yang ia sewa, karena hilangnya manfaat dari benda yang disewa. Jika terjadi kerusakan ketika benda tersebut digunakan atau diambil manfaat, maka kewajiban membayar sesuai dengan masa yang ditetapkan tidak berlaku, tetapi bagi penyewa wajib membayar sesuai waktu pengambilan manfaat benda tersebut karena jika seseorang menyewa rumah, kemudian sebagian temboknya roboh, maka kalangan Hanafiyah berpendapat bahwa hilangnya kewajiban membayar sesuai dengan kadar kerusakan dari rumah tersebut, sedangkan menurut pendapat Imam Ibnu Sihnah yang dikutip oleh Muhajirin (2018: 145) menganggap bahwa kewajiban penyewa untuk membayar tetap berlaku.

10. Berakhirnya Akad Ijarah

Menurut Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk yang diterjemahkan oleh Miftahul Khairi (Edisi Indonesia, 2017: 321-322) *Ijārah* berakhir atau batal karena beberapa hal berikut ini, yaitu:

- a. Rusaknya barang yang disewakan,
- b. Salah satu dari pihak yang melakukan transaksi (pemilik sewa dan penyewa) meninggal dunia,
- c. Barang yang disewakan tidak dapat dimanfaatkan.

Akad juga bisa berakhir dengan adanya *fasakh* (pembatalan), kematian, atau tidak adanya *ijazah* (pembolehan) dalam akad yang bersifat *mauquf* (bergantung pada *ijazah*). Berakhirnya akad karena adanya pembatalan memiliki beberapa kondisi. Adapun untuk kematian, hanya sebagian akad yang berakhir karenanya menurut Zuhaili (Jilid V, 2011:571) yaitu sebagai berikut:

- a. Berakhirnya akad dengan pembatalan
 - 1) Pembatalan disebabkan rusaknya (*fasad*) akad.

Apabila terjadi akad secara *fasid* seperti menjual sesuatu yang tidak diketahui (*majhul*) atau penjualan yang bersifat sementara maka akad seperti ini wajib dibatalkan, baik oleh kedua pengakad maupun melalui jalur hukum, kecuali ada penghalang untuk dibatalkan seperti si pembeli menjual barang yang dibelinya atau menghibahkannya. Dalam kondisi ini, si pembeli wajib

membayar harga barang yang dibelinya pada saat ia terima bukan harga yang disepakati.

2) Pembatalan karena ada *khiyar*

Pihak yang memiliki *khiyar* dalam *khiyar syarat*, *khiyar 'aib*, *khiyar ru'yah* dan sebagainya boleh membatalkan akad kapan pun yang ia inginkan, kecuali dalam *khiyar 'aib* setelah barang diterima tidak boleh dibatalkan kecuali dengan persetujuan kedua pihak atau dengan keputusan hakim.

3) Pembatalan dengan *iqalah*

Yang dimaksud dengan *iqalah* adalah pembatalan akad dengan persetujuan kedua belah pihak, ketika salah seorang di antara mereka menyesal dan ingin mundur dari akad yang telah dilakukan. Hal ini hukumnya *mandub* (sunnah).

4) Pembatalan karena tidak adanya *tanfidz* (aplikasi atau penerapan)

Fasakh (pembatalan) boleh dilakukan ketika pihak lain tidak men-*tanfidz* atau mengaplikasikan *iltizam* (komitmennya) dalam kondisi *khiyarnaqd*. *Fasakh* juga bisa dilakukan karena tidak mungkin atau mustahilnya *iltizam* diterapkan disebabkan faktor dari langit atau kondisi tak terduga.

Dalam akad sewa menyewa, ini berlaku dalam kondisi adanya halangan yang datang dari pihak *mu'ajjir* (orang yang menyewakan) atau *musta'jir* (penyewa), atau dari barang yang disewakan, seperti *mu'ajir* ditimpa utang yang sangat besar dan

tidak ada jalan lain untuk melunasinya kecuali dengan menjual barang yang disewakannya lalu melunasi utang dari hasil penjualan tersebut.

- 5) Pembatalan karena berakhirnya masa akad atau targetnya telah tercapai

Akad akan terbatalkan dengan sendirinya dan akan berakhir dengan berakhirnya masanya, atau target yang ingin diraih dari akad telah tercapai, seperti berakhirnya masa akad penyewaan.

- b. Berakhirnya akad dengan kematian

Menurut kalangan Hanafiyyah, akad *ijārah* akan berakhir dengan meninggalnya salah seorang pengakad, meskipun ia merupakan akad yang bersifat *lazim* untuk kedua pihak. Dengan kata lain, akad ini akan terbatalkan dengan sendirinya dengan kematian.

- c. Berakhirnya akad karena tidak adanya *ijazah* (pembolehan) untuk akad yang *Mauquf*

Akad yang *mauquf* akan berakhir apabila *shahib sya'n* (pihak yang berkepentingan) tidak memberikan *ijazah* (pembolehan) terhadap akad. *Ijazah* tidak sah apabila si *fudhuli* meninggal atau orang yang mengadakan akad meninggal. Maka, dalam kondisi ini akad akan berakhir sebelum adanya *ijazah*. Si *fudhuli* sendiri berhak untuk membatalkan akad sebelum adanya *ijazah* (pembolehan) dari *shahib sya'n* untuk menghindari tanggung jawab atau beban dari dirinya.