

## BAB II

### KERANGKA TEORI

#### A. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Secara etimologi sewa menyewa atau lebih dikenal *al-Ijarah* dalam istilah ekonomi islam, di ambil dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-'Iwadh* atau penggantian. Dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga dengan istilah *al-Ajruh* atau upah.<sup>1</sup> Menurut pendapat Ali Fikri *Ijarah* menurut bahasa adalah sewa-menyewa atau jual beli manfaat.<sup>2</sup> Perjanjian sewa-menyewa tentang pemakaian dan pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia, seperti menyewa rumah untuk tempat tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa tenaga manusia untuk mengangkat barang dan sebagainya.<sup>3</sup>

Mendukung pengertian sewa menyewa di atas, dapat juga ditemukan di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer, sewa menyewa berarti; memakai sesuatu barang, jasa, atau manfaat dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan.<sup>4</sup>

*Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu

---

<sup>1</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, Safiuddin Shidiq, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), Cet. Ke-1, h. 277

<sup>2</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), Cet.Ke-1, h. 316

<sup>3</sup>Syafi'i Jafri, *Fiqih Muamalah* (Pekanbaru: Suska Press, 2008), h. 131

<sup>4</sup>Peter Salim dan Yenny Salim, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, (Jakarta: Modern English Press, 2002), h. 1414

sendiri.<sup>5</sup> Akad berasal dari bahasa arab yaitu: perikatan, perjanjian dan pemufakatan, pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada opyek perikatan. Semua perikatan (transaksi) yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syari'at. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain, teransaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang.<sup>6</sup>

Akad *Ijarah* identik dengan akad jual beli, namun demikian, dalam *Ijarah* kepemilikan barang dibatasi dengan waktu. Secara arafiah, *Al-Ijarah* bermakna jual beli manfaat yang juga merupakan makna istilah Syar'i. *Alljarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalm batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.<sup>7</sup>

*Ijarah* menurut bahasa adalah jual beli manfaat, sedangkan menurut syara' mempunyai makna sama dengan bahasa. Oleh karenanya, Hanafiah mengatakan bahwa *Ijarah* adalah akad atas manfaat disertai imbalan. Sebagaimana tidak sah *ta'liq* (menggantungkan) dalam jual beli maka *ta'liq* dalam *Ijarah* juga tidak sah. Akan tetapi, menurut mayoritas fuqaha, menyadarkan *Ijarah* ke masa akan datang

---

<sup>5</sup>Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah*, (Jakarta: Gema Isnani, 2001), Cet. ke-1, h. 117

<sup>6</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Teransaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2004), Cet. Ke-2, h. 101

<sup>7</sup>Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, (Yoyakarta: pustaka pelajar, 2008), Cet. Ke-2 hlm. 153

hukumnya sah. Berbeda dengan jual beli sebagaimana disebutkan dalam masalah sebelumnya.<sup>8</sup>

Menurut Terminologi bermacam macam pendapat fuqaha ulama-ulama fiqih. Untuk lebih jelasnya, di bawah ini akan dikemukakan beberapa definisi *Ijarah* menurut pendapat beberapa ulama fiqih:

- a. Menurut Hanafiyah, *Ijarah* adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan.<sup>9</sup>
- b. Menurut Syafi'iyah, *Ijarah* adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.<sup>10</sup>
- c. Menurut Malikiyah dan Hanabilah, *Ijarah* adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode tertentu dengan suatu imbalan.<sup>11</sup>
- d. Menurut Syaikh Syaib Al-Din dan Syaikh Umairah, *ijarah* adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.<sup>12</sup>
- e. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib, *Ijarah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.<sup>13</sup>

---

<sup>8</sup>Wahbah az-Zuhili, *Fiqh Islam Jilid V*. Terj. Abdul Hayyie al-Katani, (Jakarta: Gema Isnani, 2011), Cet. ke-1, hlm. 387

<sup>9</sup>Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, ( Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 182.

<sup>10</sup>Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah ...*, h. 183.

<sup>11</sup>Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah ...*, h. 184.

<sup>12</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 113-114.

<sup>13</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah....*, h. 115.

- f. Menurut Hasbi Ash-Siddiqie, *Ijarah* adalah akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yakni pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>14</sup>
- g. Menurut Jumhur Ulama' fiqh berpendapat bawah *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.

Menanggapi pendapat diatas, Wahbah Al-Juhaili mengutip pendapat Ibnu Qayyim dalam I'lam Al-Muwaqifin bahwa manfaat sebagai asal *Ijarah* sebagaimana ditetapkan Ulama Fiqh adalah asal *fusid* (rusak) sebab tidak ada landasannya, baik al-Qur'an, al-Sunnah, ijma' maupun *qiyas* yang *sahih*. Menurutnya benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, asalnya tetap ada, misalnya pohon yang mengeluarkan buah, pohonnya tetap ada dan dapat dihukumi manfaat, sebagaimana dibolehkan dalam wakaf untuk mengambil manfaat dari suatu atau sama juga dengan barang pinjaman yang diambil manfaatnya. Dengan demikian, sama saja antara arti manfaat secara umum dengan benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, tetapi asalnya tetap ada.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah....*, h. 117.

<sup>15</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 122

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (Ijarah )

Dalam hukum *Ijarah* Jumhur ulama' menyatakan bahwa *Ijarah* disyari'atkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma' para ulama'.

### a. Al-Qur'an

#### 1) QS. Al Baqarah ayat 233

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

Artinya : ...Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

#### 2) QS. At-Thalaq ayat 6

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَمْرُوا بَيْنَكُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَإِنْ  
تَعَاسَرْتُم فَاسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى

Artinya : ...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

#### 3) QS. Al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya : Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, "Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."

b. Hadis

Dasar hukum sewa menyewa berdasarkan As-Sunnah, sebagai berikut:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya : Berikanlah upah terhadap pekerjaan, sebelum kering keringatnya.<sup>16</sup>

Dalam hadis lain riwayat bukhari, Rasul bersabda:

عَبَانِ بْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : أَحْتَضِمُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَا الَّذِي حَجَمَ هَاجِرَهُ.

Artinya : dari ibn 'abbas r.a. ia berkata : beliau berkata nabi pernah berbekam dan memberi upah kepada tukang bekam" (HR. Bhukari)<sup>17</sup>

c. Ijma'

*Ijma'* adalah kesepakatan dari semua mujtahid muslim yang berlaku pada masa tertentu sesudah nabi Muhammad saw wafat. Adapun dasar hukum *Ijarah* dari *ijma'* ialah bahwa semua ulama telah sepakat terhadap keberadaan praktik *Ijarah*.<sup>18</sup>

Umat Islam pada masa sahabat telah ber*ijma'* bahwa *Ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi

<sup>16</sup>Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004), h. 315

<sup>17</sup>Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, (Surabaya: Al:Hidayah, tt), h. 187

<sup>18</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), h. 124

manusia, semua ulama' sepakat dan tidak ada seorang ulama' pun yang membatah kesepakatan *ijma'* ini. Sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.<sup>19</sup>

Dengan tiga dasar hukum diatas maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lainnya selalu terikat dan selalu membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

### **3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)**

#### **a. Rukun Sewa Menyewa (*Ijarah*)**

Sebagai sebuah transaksi umum sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Menurut jumhur ulama' rukun sewa menyewa ada empat macam, yaitu :

#### **1) Dua pihak yang melakukan akad.**

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewa disebut dengan "*mu'ajjir*" , sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan "*musta'jir*".

---

<sup>19</sup>Hendi Suhendi, *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 117

Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.<sup>20</sup>

Orang yang berakad *Ijarah* juga disyaratkan mengetahui mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

## 2) Adanya akad (*Ijab* dan *Qabul*)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab "*Al 'aqdu*" yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan pertalian) dan *qabul* (pernyataan menerima perikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan.<sup>21</sup>

Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa. Akad tersebut berisi *ijab* dan *qabul*.

*Ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua belah pihak dalam sewa menyewa suatu barang

---

<sup>20</sup>Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 2000), h. 145

<sup>21</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 101

atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemaunnya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuan.

Bentuk akad dapat dilakukan dengan secara lisan, tulisan atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas adanya *ijab* dan *qabul*, dan dapat berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam *ijab* dan *qabul*. Serta dalam akad *Ijarah* harus di jeleskan mengenai apa yang di *Ijarah* kan serta tentang waktu yang diberikan dalam penyewaan.

### 3) *Ujrah* (Imbalan)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "*ujrah*". Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.<sup>22</sup>

Para ulama' telah menetapkan syarat *ujrah* sebagai berikut :

- a) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui. Jika *ujrah* tersebut berupa tanggungan maka *ujrah* harus disebutkan ketika akad, dan kedua belah

---

<sup>22</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalat ...* h. 118

pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat *ujrah* tersebut.

- b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *Ijarah* , seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.
- 4) Objek sewa menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:<sup>23</sup>

- a) Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b) Hendaknya benda yang menjadi objek sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya.
- c) Manfaat dari benda yang disewakan adalah pekara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang.
- d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek *Ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu para ulama' fikih sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh

---

<sup>23</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalat ...* h. 120

menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka objek sewa menyewa dalam contoh di atas merupakan menukar maksiat.<sup>24</sup>

b. Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1) Bagi penyewa dan yang menyewakan

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal. Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.<sup>25</sup>

2) Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam QS. An-Nisa' ayat 29 :

---

<sup>24</sup>Haroen Nasrun, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h. 233

<sup>25</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 231

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

*Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

### 3) Upah / imbalan

Upah/ imbalan dalam akad sewa menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam Fiqh Sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.<sup>26</sup>

### 4) Obyek sewa

Dalam kitab Al-Umm disebutkan bahwa syarat obyek sewa meliputi :

- a) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- b) Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
- c) Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.

<sup>26</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat ...* h. 122

d) Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.

Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari yang dikarenakan ketidakjelasan dari obyek sewa. Yang dimaksud barang tersebut dapat diserahkan adalah bahwa barang tersebut secara wujud dapat dipindahkan. Maka tidak sah penyewaan binatang yang lari (terlepas), karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi obyek dari akad ini.<sup>27</sup>

#### 5) Sifat Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewa menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan. Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal,

---

<sup>27</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat*, h. 123

manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.<sup>28</sup>

- 6) Berakhirnya Sewa-Menyewa (*Ijarah*)
  - a) Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan Akad.
  - b) Iqalah yaitu Pembatalan oleh kedua belah pihak.
  - c) Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *Ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan.
  - d) Telah selesai masa sewa, kecuali ada udzur. Misalnya sewah tanaj untuk ditanami, tetapi ketika masa sewa sudah habis, tanaman belum bisa dipanen. dalam hal ini *Ijarah* di anggap belum selesai.<sup>29</sup>

*Ijarah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali apabila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.

Para ulama berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad *Ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *uzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu

<sup>28</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), h.

<sup>29</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: AMZAH). h. 50

pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.<sup>30</sup>

Adapun jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *Ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seseorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila seseorang meninggal dunia maka akad *Ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *Ijarah*.

#### 7) Hikmah Sewa-Menyewa dalam Islam

Bentuk muamalah sewa menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah syariat islam membolehkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian barang, karena jumlah uangnya yang terbatas. Misalnya, menyewa rumah, sementara pihak yang lainnya memiliki kelebihan rumah dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka memenuhi kebutuhan lainnya. Tidak semua orang bisa membeli kendaraan, karena harganya yang tidak terjangkau. Namun demikian, setiap orang dapat menikmati angkutan tersebut

---

<sup>30</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, h. 50

dengan jalan menyewa. Kendaraan dan angkutan adalah kebutuhan vital dalam kehidupan sehari-hari.

Oleh karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syara' yang jelas, dan merupakan manifestasi dari keluwesan dan keleluasaan hukum Islam. Sehingga, setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur oleh syara'.<sup>31</sup>

## **B. Sewa Menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah**

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah ijarah dijelaskan pada bab x yaitu :<sup>32</sup>

### 1. Rukun *Ijarah*

#### a. Pasal 251

- 1) pihak yang menyewa;
- 2) pihak yang menyewakan;
- 3) benda yang di-*ijarah*-kan; dan
- 4) akad.

#### b. Pasal 252

- 1) *Shigat* akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas.
- 2) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.

Dalam pasal ini dimaksudkan agar mempermudah dalam pelaksanaan akad ijarah dan akad

<sup>31</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah ...* h. 53

<sup>32</sup>Kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X

*ijarah* tersebut dapat dipertanggungjawabkan sebagaimana mestinya.

c. Pasal 253

Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

d. Pasal 254

1) Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.

2) Para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

e. Pasal 255

Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

f. Pasal 256

1) Jika pihak yang menyewa menjadi pemilik dari harta yang diijarahkan, maka akad *ijarah* berakhir dengan sendirinya.

2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada *ijarah jama'i/kolektif*.

2. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian *Ijarah*<sup>33</sup>

a. Pasal 257

Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Hal ini dimaksudkan agar para pihak dapat mengerti dan memahami dengan jelas.

---

<sup>33</sup>Kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X

b. Pasal 258

Akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. Hal ini dimaksudkan agar mempermudah dalam penyelesaian proses akad ijarah.

c. Pasal 259

Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

d. Pasal 260

- 1) Penggunaan benda *ijarah-an* harus dicantumkan dalam akad ijarah.
- 2) Jika penggunaan benda *ijarah-an* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda *ijarah-an* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

e. Pasal 261

Jika salah satu syarat dalam akad ijarah tidak ada, maka akad itu batal.

f. Pasal 262

- 1) Uang ijarah tidak harus dibayar apabila akad ijarahnya batal.
- 2) Harga ijarah yang wajar/*ujrah al-mitsli* adalah harga ijarah yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

3. Uang Ijarah dan Cara Pembayaran<sup>34</sup>

a. Pasal 263

- 1) Jasa penyewaan dapat berupa uang, surat berharga, dan atau benda lain berdasarkan kesepakatan.
- 2) Jasa penyewaan dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran

---

<sup>34</sup>Kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X

setelah obyek ijarah selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

b. Pasal 264

- 1) Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
- 2) Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan.
- 3) Uang muka ijarah tidak harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang akan menyewa.

4. Penggunaan Obyek Ijarah<sup>35</sup>

a. Pasal 265

- 1) Penyewa dapat menggunakan obyek ijarah secara bebas jika akad ijarah dilakukan secara mutlak.
- 2) Penyewa hanya dapat menggunakan obyek ijarah secara tertentu jika akad ijarah dilakukan secara terbatas.

b. Pasal 266

Penyewa dilarang menyewakan dan meminjamkan obyek ijarah kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

c. Pasal 267

Uang ijarah wajib dibayar oleh pihak penyewa meskipun benda yang di-ijarah-nya tidak digunaka.

5. Pemeliharaan Obyek Ijarah, Tanggungjawab Kerusakan, dan Nilai serta Jangka Waktu Ijarah<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup>Kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X

<sup>36</sup>Kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X

a. Pasal 268

Pemeliharaan obyek ijarah adalah tanggungjawab pihak penyewa kecuali ditentukan lain dalam akad.

b. Pasal 269

1) Kerusakan obyek ijarah karena kelalaian pihak penyewa adalah tanggung jawab penyewa, kecuali ditentukan lain dalam akad.

2) Jika obyek ijarah rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib menggantinya.

3) Jika dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan obyek ijarah, maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.

c. Pasal 270

Penyewa wajib membayar obyek ijarah yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya ijarah ditentukan melalui musyawarah.

6. Harga dan Jangka Waktu Ijarah<sup>37</sup>

a. Pasal 271

1) Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.

2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan atau tahun.

b. Pasal 272

1) Awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan.

---

<sup>37</sup>Kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X

- 2) Waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.
- c. Pasal 273  
Kelebihan waktu dalam ijarah-an yang dilakukan oleh pihak penyewa, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan.
7. Jenis Barang yang Di-ijarah-kan dan Pengembalian Obyek Ijarah
  - a. Pasal 274
    - 1) Benda yang menjadi obyek ijarah harus benda yang halal atau mubah.
    - 2) Benda yang di-ijarah harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syari'at.
    - 3) Setiap benda yang dapat dijadikan obyek jual beli dapat dijadikan obyek ijarah.
  - b. Pasal 275
    - 1) Benda yang di-ijarah-kan boleh keseluruhannya dan boleh pula sebagiannya yang ditetapkan dalam akad.
    - 2) Hak-hak tambahan penyewa yang berkaitan dengan obyek ijarah ditetapkan dalam akad ijarah.
    - 3) Apabila hak-hak tambahan penyewa sebagaimana dalam ayat (2) tidak ditetapkan dalam akad, maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan.
8. Pengembalian Obyek Ijarah<sup>38</sup>
  - a. Pasal 276  
Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad.

---

<sup>38</sup>Kitab Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X

b. Pasal 277

- 1) Cara pengembalian obyek ijarah dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad.
- 2) Bila cara pengembalian obyek ijarah tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian benda ijarah dilakukan sesuai dengan kebiasaan.

9. Ijarah Muntahiyah bi Tamlik

a. Pasal 278

Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan Ijarah Muntahiyah bi Tamlik.

b. Pasal 279

Dalam akad Ijarah Muntahiyah bi Tamlik suatu benda antara mu'jir/pihak yang menyewakan dengan musta'jir/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian ma'jur/obyek ijarah oleh musta'jir/pihak penyewa.

c. Pasal 280

- 1) Ijarah Muntahiyah bi Tamlik harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad.
- 2) Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah Muntahiyah bi Tamlik berakhir.

d. Pasal 281

Musta'jir/penyewa dalam akad ijarah muntahiyah bi tamlik dilarang menyewakan dan atau menjual ma'jur/benda yang disewa.

e. Pasal 282

Harga ijarah dalam akad ijarah muntahiyah bi tamlik sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.

f. Pasal 283

- 1) Pihak mu'jir/yang menyewakan dapat melakukan penyelesaian akad ijarah muntahiyah bi tamlik bagi musta'jir/penyewa yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai kurun waktu yang disepakati.
- 2) Penyelesaian sebagaimana dalam ayat (1) dapat diselesaikan melalui perdamaian dan atau pengadilan.

c. Pasal 284

Pengadilan dapat menetapkan untuk menjual obyek ijarah muntahiyah bi tamlik yang tidak dapat dilunasi oleh penyewa dengan harga pasar untuk melunasi utang penyewa.

d. Pasal 285

- 1) Apabila harga jual obyek Ijarah Muntahiyah bi Tamlik melebihi sisa utang, maka pihak yang menyewakan harus mengembalikan sisanya kepada penyewa.
- 2) Apabila harga jual obyek Ijarah Muntahiyah bi Tamlik lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap wajib dibayar oleh penyewa.
- 3) Apabila peminjam sebagaimana dalam ayat (2) tidak dapat melunasi sisa utangnya, Pengadilan dapat membebaskannya atas izin pihak yang menyewakan.

### C. Sewa Menyewa dalam Fatwa Dewan syariah Nasional

1. Rukun dan Syarat Ijarah:<sup>39</sup>
  - a. Sighat Ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
  - b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
  - c. Obyek akad ijarah adalah :
    - 1) manfaat barang dan sewa; atau
    - 2) manfaat jasa dan upah.
2. Ketentuan Obyek Ijarah:<sup>40</sup>
  - a. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
  - b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
  - c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
  - d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
  - e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
  - f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

---

<sup>39</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

<sup>40</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- h. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.<sup>41</sup>
3. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah
- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
- 1) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
  - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
- 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
  - 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga

---

<sup>41</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

4. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>42</sup>



---

<sup>42</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah