

BAB III

KONSEP IJARAH

A. Pengertian Ijarah

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al'iwadhu* atau berarti ganti. *al-ijarah* mengambil dari bahasa arab yang mempunyai makna upah, sewa, jasa, atau imbalan. Berdasarkan pendapat syara' mempunyai arti aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.³⁰

Secara etimologi (bahasa) Wahbah al-Zuhaili menjelaskan *ijarah* yaitu *bai' al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat. Secara terminologi (istilah *fiqh*) akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu. Adapun para ulama' berpendapat mendefinisikan *ijarah* antara lain sebagai berikut:

1. Menurut ulama Hanafiyah. "*Ijarah* ialah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memilik manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan ada imbalan pengganti".

³⁰ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)*, Edisi 1 (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), h. 49

2. Menurut ulama Malikiyah. “suatu perjanjian yang memberikan faedah, memiliki manfaat sesuatu yang mubah pada masa yang diketahui dengan adanya upah”.
3. Menurut ulama asy-Syafi’iyah. “*ijarah* ialah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui”.

Berdasarkan penjelasan di atas, para ulama *ijma'* tentang kebolehan *ijarah* di arena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan Hidupnya kecuali melalui Sewa-menyewa atau Upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia.³¹

Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. *Ijarah* juga diinterpretasikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa

³¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, Edisi 2 (Depok: Rajawali, 2019), h. 130

melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.³²

Definisi mengenai prinsip ijarah juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip al-ijarah sebagai “transaksi Sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. Menurut Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. Dari beberapa pengertian di atas dapat dikatakan *bahwa al-ijarah* adalah pemindahan hak guna atau manfaat terhadap suatu barang atau jasa dari seseorang kepada orang lain dalam kurun waktu tertentu sesuai kesepakatan.³³

Dapat disimpulkan bahwa *Al-Ijarah* adalah suatu bentuk akad atau perjanjian dalam Islam yang berkaitan dengan pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dari satu pihak kepada pihak lain, tanpa disertai pemindahan

³² Herlina Yustati Asnaini, *Lembaga Keuangan Syari’ah Teori Dan Praktiknya Di Indonesia*, Edisi 1 (Yogyakarta, 2017), h. 30

³³ Teuhayo Rosita, ‘Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah’, *Jurnal Tahkim*, 14.1 (2018), 86-94 (h. 87).

kepemilikan barang tersebut. Akad ini dilakukan untuk jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bersama, dengan imbalan berupa upah atau sewa. Inti dari *al-ijarah* adalah pemanfaatan suatu barang atau jasa secara halal dengan adanya timbal balik yang jelas dan disepakati, tanpa mengubah status kepemilikan barang itu sendiri.

Tabel 2.1 Ringkasan Pengertian Ijarah

Aspek	Penjelasan Sederhana
Etimologi (Bahasa)	<i>Al-Ijarah</i> berasal dari kata Arab <i>al-ajru</i> yang berarti ganti, upah, sewa, atau imbalan.
Terminologi (Istilah)	Al-Ijarah adalah akad (perjanjian) untuk mengambil manfaat dari barang atau jasa selama waktu tertentu dengan imbalan tertentu, tanpa memindahkan kepemilikan.
Makna Umum	Bentuk muamalah Islam dalam sewa-menyewa atau upah-mengupah, seperti menyewa rumah, kendaraan, atau jasa
Pengertian Syara'	Aktivitas akad untuk mengambil manfaat dari sesuatu milik orang lain

	dengan pembayaran sesuai kesepakatan dan syarat tertentu.
Pengertian Bahasa	Disebut juga sebagai bai' al-manfaah (jual beli manfaat), bukan jual beli barangnya.
Ulama Hanafiyah	Ijarah adalah perjanjian untuk mengambil manfaat yang jelas dari suatu benda, dengan adanya imbalan.
Ulama Malikiyah	Perjanjian atas manfaat dari sesuatu yang boleh digunakan (mubah) dalam waktu tertentu dengan upah.
Ulama Syafi'iyah	Perjanjian manfaat yang diketahui dan dapat diserahkan secara halal, disertai bayaran yang jelas.
Pandangan Umum Ulama	Ulama sepakat (ijma') ijarah dibolehkan karena manusia membutuhkan barang atau jasa yang dimiliki orang lain.
Fungsi Ijarah	Untuk membantu memenuhi kebutuhan hidup, sebagai bentuk tolong-menolong yang dianjurkan dalam Islam.
Hukum di Indonesia	Menurut PBI No. 7/46/PBI/2005: Ijarah adalah

	transaksi sewa-menyewa atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran.
Fatwa DSN-MUI	Berdasarkan Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000: Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (bukan hak milik) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu.
Kesimpulan Umum	Al-Ijarah adalah akad pemanfaatan barang atau jasa secara halal, untuk waktu tertentu, dengan imbalan, tanpa mengubah kepemilikan.

B. Rukun Dan Syarat Ijarah

Secara etimologi, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rukun adalah sesuatu hal yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan. Sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.³⁴ Sebagaimana ilmu keuangan syariah lainnya, akad *ijarah* juga memiliki rukun dalam pelaksanaannya. Berikut ini adalah beberapa rukun dan syarat akad *ijarah*:

³⁴ Siti Nurma Ayu and Dwi Yuni Erlina, 'Akad Ijarah Dan Akad Wadi'ah', Jurnal Keadaban, 3.2 (2021), 13-25 (h. 18)

1. Rukun Akad Ijarah

a. Orang yang Berakad (*Aqid*)

Rukun akad *ijarah* yang pertama adalah *aqid*, yaitu dua pihak yang melakukan sewa menyewa diantaranya *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah pihak yang menyewakan barang atau jasa sekaligus pemilik dari objek sewa tersebut. *Mu'jir* nantinya akan menerima upah atas barang atau jasa yang ia sewakan. sedangkan *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa barang atau jasa kepada *mu'jir*. *Musta'jir* memiliki kewajiban untuk membayar sewa tepat waktu sesuai dengan perjanjian kepada *mu'jir*. Adapun *Ma'jur* adalah istilah yang merujuk pada benda atau jasa yang disewakan.

b. *Sighat* Akad

Rukun akad *ijarah* yang kedua yaitu *sighat* akad. *Sighat* akad berkaitan dengan *ijab* dan *qobul*, yaitu ketika adanya penawaran dan penerimaan antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Ketika terjadinya *sighat* akad, maka kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan sewa atau penggunaan barang atau jasa, termasuk biaya sewa, waktu pembayaran sewa hingga pengembalian barang sewaan.

c. Upah Ijarah (*Ujroh*)

Ujroh atau upah *ijarah* yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang diambil

manfaatnya oleh *mu'jir*. Upah ijarah ini hendaknya diterima apabila sudah jelas jumlahnya dan harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa.

d. Manfaat Ijarah

Rukun akad *ijarah* yang keempat dan tak kalah penting yaitu mengetahui dengan jelas manfaat ijarah. dengan mengetahui manfaat *ijarah*, maka akan jelas juga objek yang disewa. pada dasarnya seluruh benda boleh disewa, dengan syarat telah memenuhi ketentuan berikut:

- 1) Manfaat objek akad sewa menyewa sudah diketahui dengan jelas.
- 2) Objek yang akan disewa dapat diserahkan dan dimanfaatkan tanpa adanya cacat yang dapat menghalangi fungsinya.
- 3) Manfaat objek yang disewakan tidak bertentangan dengan hukum Islam.
- 4) Harta benda yang menjadi objek sewa harus bisa dimanfaatkan berulang kali.
- 5) Objek yang disewakan dapat dimanfaatkan secara langsung.³⁵

³⁵ Pina.id, “Akad Ijarah Adalah: Pengertian, Rukun, Syarat Dan Jenis”, 26 Maret 2024. <<https://pina.id/artikel/detail/akad-ijarah-adalah-pengertian-rukun-syarat-dan-jenis-bbxk3xak2lv>> [Diakses, 8 September 2025]

2. Syarat Akad Ijarah

Syarat-Syarat *Ijarah*, yaitu:

- a. Baik *Mu'jar* atau *musta'jir* harus balig dan berakal.
- b. *Musta'jir* harus benar-benar memiliki barang yang disewakan itu atau mendapatkan wilayah untuk menyewakan barang itu.
- c. Kedua pihak harus Sama-Sama ridho menjalankan.
- d. Manfaat yang disewakan harus jelas keadaannya maupun lama penyewaannya sehingga tidak menimbulkan persengketaan.
- e. Manfaat atau imbalan sewa harus dapat dipenuhi secara nyata dan secara syar'i. Misalnya tidak diperbolehkan menyewakan mobil yang dicuri orang atau perempuan haid untuk menyapu masjid.
- f. Manfaat yang dapat dinikmati dari sewa harus halal atau mubah karena ada kaidah "menyewakan sesuatu untuk kemaksiatan adalah haram hukumnya".
- g. Pekerjaan yang diupahkan itu tidak merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan oleh orang yang diupah sebelum terjadinya akad seperti menyewa orang untuk sholat.
- h. Upah harus berupa harta yang secara syar'i bernilai.

- i. Barang yang disewakan tidak cacat yang dapat merugikan pihak penyewa.³⁶

Ketentuan syariat:

1. Pelaku harus cakap hukum dan balig.

2. Objek akad ijarah

a. Manfaat aset/jasa adalah sebagai berikut:

- 1) Harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak, misalnya sewa kendaraan maka kendaraan itu harus berfungsi dengan baik dan tidak rusak.
- 2) Harus yang bersifat dibolehkan secara syariat (tidak diharamkan). *Ijarah* dengan objek sewa yang melanggar ketentuan syariat menjadikan akad *ijarah* menjadi tidak sah.
- 3) Dapat dialihkan secara syariat. Beberapa contoh manfaat yang tidak dapat dialihkan atau dilimpahkan secara syar'i adalah
 - a) Kewajiban yang melekat pada setiap individu dan bersifat fardhu 'ain seperti salat, puasa, dan haji.
 - b) Mempekerjakan seseorang ahli *qiro'ah* untuk membacakan Al-Qur'an dan ditujukan untuk orang tertentu yang sudah meninggal. Hal ini tidak diperbolehkan dikarenakan pahala amalan

³⁶ Hasan Sultoni Ria Arifin, 'Analisis Pembiayaan Akad Ijarah Multijasa Perspektif Ekonomi Islam', *Journal of Sharia Economics (MJSE)*, 4.1 (2024), 16–25, (h. 19).

tidak bisa dialihkan kepada orang lain, kecuali yang telah dituntunkan oleh Rasulullah seperti doa anak saleh yang mendoakan kedua orang tuanya, sedekah jariah, dan ilmu yang bermanfaat.

c) Barang yang bersifat habis apabila dikonsumsi (barang habis pakai) tidak dapat dijadikan sebagai objek ijarah karena dapat dipersamakan dengan menggunakan atau menguasainya / memilikinya, seperti makanan dan minuman.

4) Harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang dapat menimbulkan sengketa, misalnya sewa mobil rental yang dapat diketahui keberadaan fisiknya.

5) Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas misalnya 1 hari, 1 minggu, 1 bulan, atau 2 tahun.

b. Sewa dan upah, yaitu sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa atau pengguna jasa kepada pemberi sewa atau pemberi jasa sebagai pembayaran atas manfaat aset atau jasa yang digunakannya.

1) Harus jelas besarnya dan diketahui oleh para pihak yang berakad. Misalnya kontrak kerja antara perusahaan dan karyawan. Dalam materi atau isi kontrak harus disebutkan secara jelas tentang gaji

yang akan diterima karyawan. Dalam syariat, tidak diperbolehkan untuk menyatakan gajinya dalam bentuk persentase dari penjualan karena besarnya menjadi tidak pasti.

- 2) Boleh dibayarkan dalam bentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang serupa dengan objek akad.
- 3) Bersifat *fleksibel*, dapat berbeda karena faktor waktu, tempat dan jarak, dan faktor lainnya, tetapi tidak boleh.
- 4) Ijab kabul adalah pernyataan dan ekspresi saling rida/rela di antara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi moderen.³⁷

Tabel 2. 2 Ringkasan rukun dan syarat Akad Ijarah

No.	Rukun	Syarat
1.	Orang yang Berakad (<i>Aqid</i>)	Kedua pihak (<i>mu'jir</i> dan <i>musta'jir</i>) harus baligh dan berakal.
2.	<i>Sighat</i> Akad	<i>Musta'jir</i> memiliki hak atas barang yang disewakan
3.	Upah <i>Ijarah</i> (	Kedua belah pihak sepakat dan

³⁷ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Syariah Pendekatan Akad Dan Wa'ad*, Edisi 1 (Depok: Rajawali, 2020).h.423

	<i>Ujroh</i>)	rela (ridho).
4.	Manfaat <i>Ijarah</i>	Manfaat dan jangka waktu sewa harus jelas.
5.		Manfaat/imbalan sewa harus nyata dan sesuai syariat
6.		Manfaat dari sewa harus halal (tidak digunakan untuk maksiat
7.		Pekerjaan yang disewa bukan kewajiban pribadi sebelum akad
8.		Upah harus berupa harta yang sah menurut syariat.
9.		Barang sewaan tidak cacat yang merugikan penyewa.

Sumber: diolah Data 2025

C. Dasar Hukum *Ijarah*

Untuk dapat memanfaatkan objek tertentu tidak harus disertai dengan pemindahan hak kepemilikan. Pemanfaatan suatu objek tertentu tanpa disertai adanya pemindahan hak kepemilikan disebut dengan *ijarah*.³⁸ Landasan hukum *Ijarah* dapat dirujuk pada fatwa DSNMUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijarah*. Adapun dasar hukum mengenai sewa

³⁸ Puji Kurniawan, '*Analisis Kontrak Ijarah*', Jurnal El-Qanuniy: Jurnal Ilmu-Ilmu Kesyarahan Dan Pranata Sosial, 4.2 (2018), 201-213 (h. 203)

menyewa (*Ijarah*) dalam hukum islam terdapat di dalam surah Al-baqarah ayat 233:

﴿ وَالْوَالِدَتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيَمَ الرِّضَاعَةَ ۖ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ ۖ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ ۖ بِوَلَدِهِ ۚ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا إِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Terjemahannya:

Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. 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.*³⁹

Di dalam Hadis Nabi Muhammad saw. dijelaskan bahwa memberikan *ujrah* (upah) pada orang yang bekerja pada kalian, perintah Nabi Muhammad saw. berikanlah *ujrah* (upah) pekerja sebelum keringatnya kering. Nabi Muhammad saw. Bersabda yang artinya: “Rasulullah saw. bersabda: *Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.*”⁴⁰

Dalam hadis Qudsyi dikatakan yang artinya: “Allah swt. berfirman: *ada tiga kelompok orang yang aku menjadi musuh mereka besok pada hari qiyamat. Pertama orang bersumpah atas nama-Ku lalu ia mengkhianatinya. Kedua, orang yang menjual orang merdeka (bukan budak belian), lalu ia memakan (mengambil) keuntungannya. Ketiga orang yang memperjakan seseorang, lalu pekerja itu memenuhi kewajibannya, sedangkan orang itu tidak membayar upahnya*”⁴¹

Dalam kitab *Fiqh Muamalah* yang diterbitkan Universitas Madinah dijelaskan bahwa ulama (ahli ilmu) dari berbagai periode dan berbagai tempat sepakat bolehnya akad *ijarah*. Pakar *fiqh* yang menyalahi *ijma'* ini hanyalah sebagian kecil dari para ulama, yaitu Abu Bakar Al-Asham, Ismail, Ibn Ulayah Al-Bashri, Al-Qasyani, Al Nahrawani, & Ibn Kisan. Pendapat mereka termasuk asing (*gharib*). *Gharar* atas manfaat barang atau

³⁹ QS. Al-baqarah ayat 233

⁴⁰ ‘HR. Ibnu Majah No. 2443.

⁴¹ ‘HR. Bukhari No. 2227.

jasa/keahlian yang menjadi obyek *ijarah* yang menjadi dasar keharamannya akad *ijarah* termasuk *gharar* yang tidak mempengaruhi keabsahan akad *ijarah* (*gharar* tersebut tidak termasuk *gharar katsir*).

Dasar hukum melakukan akad *ijarah* sama dengan dasar hukum melakukan akad *muamalah maliyyah* pada umumnya, yaitu boleh. Adapun argumentasinya sangat beragam, baik argumentasi dalam kitab al-Qur'an, al-Hadis maupun *Ijma*.

Wahbah al-Zuhaili dalam kitab *al-Fiqh al-Islami bi al-Adillah* menjelaskan tentang adanya *ijma' al-ummah* (bukan *ijma' al-ulama*) pada zaman shahabat Nabi Muhammad saw. mengenai boleh akad *ijarah* karena adanya kebutuhan nyata bagi masyarakat untuk melakukan hal tersebut sebagaimana kebutuhan nyata atas akad jual-beli. Alasan bolehnya dilakukan akad *ijarah* adalah sama dengan alasan dibolehkannya akad jual-beli. Dijelaskan dalam kitab *al-Mabshut* karya al-Sarkhasi, *Bidayatut al-Mujtahid wa Nihayat almq tashid* karya Ibn Rusyd, dan *al-Mughni* karya Ibn al-Qudanah al-Maqsidi.

Hukum asal *ijarah* adalah *al-ibahah* (boleh), maka hukumnya berubah-ubah sesuai dengan kondisi dan situasi, waktu, dan tempat. Contoh soal, hukum menyewakan rumah & toko (ruko) adalah boleh (halal), tetapi akan menjadi haram ketika rumah & toko (ruko) itu untuk digunakan usaha yang

bertentangan dengan syariah, misalnya untuk jualan *khamar*, minuman keras, *ekstasy*, diskotik, dll.⁴²

Dapat disimpulkan hukum *ijarah* adalah boleh selama memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan dalam syariat. Akad ini sudah mendapat legitimasi dari Al-Qur'an, Hadits, serta *ijma'* para sahabat dan mayoritas ulama. Namun, kebolehan ini bersifat bersyarat. Jika akad *ijarah* digunakan untuk tujuan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam, seperti menyewakan tempat untuk kegiatan maksiat atau usaha yang diharamkan, maka hukumnya menjadi haram.

D. Macam – macam Ijarah

Akad *ijarah* dilihat dari segi objeknya menurut ulama fikih dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. *Ijarah* yang bersifat manfaat, pada *ijarah* ini benda atau barang yang disewakan harus memiliki manfaat. Misalnya sewa-menyewa rumah, tanah pertanian, kendaraan, pakaian, perhiasan, lahan kosong yang dibangun pertokoan dan sebagainya.
2. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, pada *ijarah* ini seseorang mempekerjakan untuk melakukan suatu pekerjaan, dan hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas dan tidak mengandung unsur tipuan. Seperti tukang Jahit, tukang dan kuli bangunan, buruh pabrik, dan sebagainya. *Ijarah* seperti

⁴² Ikrar Hakiki and others, 'Analisis Hukum Ijarah Dalam Transaksi Sewa Menyewa Tinjauan Fiqih Muamalah', Jurnal Ilmiah Multidisiplin, 1.4 (2025), 748-758 (h. 755) .

ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji guru mengaji Al-Qur'an, pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat kerja sama, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjualkan jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti buruh pabrik, tukang sepatu, dan tukang jahit.⁴³

Selain itu, ada pembagian *ijarah* lain yang sedikit berbeda, pembagian *ijarah* ini terdapat dalam madzhab Syafi'i. Adapun pembagian *ijarah* menurut Madzhab Syafi'i sebagai berikut:

1. *Ijarah 'ain* adalah *ijarah* atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam *ijarah* ini ada dua syarat yang harus dipenuhi, pertama : barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud. Kedua : barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah.
2. *Ijarah immah* adalah *ijarah* atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu, dalam hal ini jasa yang diakadkan menjadi tanggungan pemilik mobil.⁴⁴

⁴³ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Edisi 1 (Depok : Rajawali, 2017), h. 84

⁴⁴ Rosita Enceng Lip Syaripudin, 'Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen', *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (JHESY)*, 1.1 (2022), 70–81 (h. 6)

E. Pembatalan dan berakhirnya ijarah

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *Al ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Menurut ulama Hanafiyah apabila salah seorang meninggal dunia maka akad al-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 *Al-ijarah*.⁴⁵

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. *Ijarah* akan menjadi batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangas penyewa;
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya;
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan;

⁴⁵ Ahmad Budi Lakuanine Hamsah Hudafi, '*Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah*', Mustazin (Jurnal Ekonomi Syariah), 2.1 (2021), 43–55 (h. 49).

4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;

Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangan nya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.⁴⁶



⁴⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Edisi 1 (Depok : Rajawali, 2017), h. 122