

BAB III

KONSEP PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH MENURUT HUKUM ISLAM

A. Perjanjian Menurut Hukum Islam

L. Pengertian Perikatan

Dalam hukum Islam kontemporer digunakan istilah “iltizam” untuk menyebut perikatan dan istilah “akad” untuk menyebut perjanjian dan bahkan untuk menyebut kontrak. Istilah terakhir, yaitu akad merupakan istilah tua yang sudah digunakan sejak zaman klasik sehingga sudah sangat baku, istilah iltizam digunakan untuk menyebut perikatan secara keseluruhan. Islam menyeru kepada seluruh kaum muslimin untuk membantu orang yang lemah, memberikan pinjaman kepada yang membutuhkan dan lain sebagainya.⁵³

Para fuqaha apabila berbicara tentang hubungan perhutangan antara dua pihak lebih sering menggunakan ungkapan terisinya dzimmah dengan suatu hak atau suatu kewajiban dzimmah secara harfiah berarti tanggungan sedangkan secara terminologis berarti suatu wadah dalam diri setiap orang tempat menampung hak dan kewajiban. Apabila seseorang terdapat hak orang lain yang wajib ditunaikannya kepada orang tersebut maka dikatakan bahwa dzimmahnya bersisi suatu hak atau kewajiban. Dalam hukum Islam, terdapat sebuah kaidah fikih yang

⁵³ Kutbuddin Aibak, *Kajian Fikih Kontemporer*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2007), hal. 213-

berbunyi *al-ashlu bara'atudz-dzimmah* (asasnya adalah bebasnya dzimmah). Maksudnya bahwa asas pokoknya adalah bahwa bagi seseorang tidak terdapat hak apa pun atas milik orang lain atau pada asasnya seseorang tidak memikul kewajiban apa pun terhadap orang lain sampai ada bukti yang menyatakan sebaliknya.

2. Macam-Macam Perikatan Dalam Hukum Islam

a. Perikatan Hutang (*Al-Iltizam bi ad-Dain*)

Dengan perikatan hutang dimaksudkan suatu bentuk perikatan yang objeknya adalah sejumlah hutang atau sejumlah benda misal (*misli*).⁵⁴ Kunci untuk memahami konsep hutang dalam Hukum Islam adalah bahwa hutang itu dinyatakan sebagai suatu yang terletak dalam dzimmah seseorang. Sumber perikatan hutang dalam Hukum Islam pertama akad, yang kedua kehendak sepihak seperti wasiat, hibah, nazar yang objeknya adalah sejumlah uang atau benda dan yang ketiga adalah perbuatan melawan hukum yaitu semua bentuk tanggungan yang timbul dari selain akad. Sumber keempat adalah pembayaran tanpa sebab yaitu apabila seseorang melakukan suatu pembayaran padahal dia tidak pernah berhutang maka yang menerima pembayaran itu wajib mengembalikan jumlah yang sudah dibayar. sumber yang kelima adalah syarak yaitu

⁵⁴ Yang dimaksud benda misal dalam Hukum Islam adalah yang ada contohnya di pasar atau benda yang terdapat sama lain di pasar, seperti sepeda, mobil dan sebagainya dimana mobil merek yang ada bukan hanya satu akan tetapi banyak lainnya yang sama. Lain halnya dengan lukisan tertentu, maka lukisan tersebut tidak ada dan hanya itulah satu-satunya.

ketentuan syariah yang menetapkan kewajiban-kewajiban untuk melakukan pembayaran tertentu kepada seseorang.

b. Perikatan Benda (*al-iltizam bi al-'Ain*)

Dengan perikatan benda dimaksudkan suatu hubungan hukum yang objeknya adalah benda tertentu untuk dipindah milikan, baik bendanya sendiri atau manfaatnya atau untuk diserahkan atau dititipkan kepada orang lain. Dengan kata lain perikatan benda adalah suatu perikatan untuk menyerahkan suatu benda tertentu. Sumber perikatan benda yang pertama adalah akad dan ini merupakan sumber paling penting dari perikatan benda. Sedangkan sumber lainnya adalah kehendak sepihak seperti wasiat atas benda tertentu dan lainnya.

c. Perikatan Kerja/ Melakukan Sesuatu (*al-iltizam bi al-'Amal*)

Perikatan kerja atau melakukan sesuatu adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak untuk melakukan sesuatu. Sumber perikatan kerja disini adalah akad istisna' dan ijarah. Adapun ijarah dalam Hukum Islam didefinisikan sebagai suatu akad atas beban yang objeknya adalah manfaat dan jasa. Akad ijarah ini meliputi dua macam, pertama berupa sewa menyewa yang biasanya disebut ijarah al-manafi seperti sewa menyewa rumah dan kedua berupa perjanjian kerja yang dikenal dengan istilah ijarah al-a'mal sebagai suatu akad yang objeknya adalah melakukan suatu pekerjaan tertentu.

d. Perikatan Menjamin (*al-iltizam bi at-Tauqsiaq*)

Dengan perikatan menjamin dimkasudkan suatu bentuk perikatan yang objeknya adalah menanggung suatu perikatan. Maksudnya pihak ketiga mengikatkan diri untuk menanggung perikatan pihak kedua terhadap pihak pertama.

Bila dilihat dalam kaitannya dengan dzimmah, keseluruhan perikatan diatas dapat dinyatakan justru terkait dengan dzimmah, yakni tanggung jawab seseorang untuk mewujudkannya di masa depan. Oleh karena itu, perikatan tersebut merupakan suatu perutusan dan dalam Hukum Islam sendiri dinamakan hutang. Kecuali perikatan benda, dalam Hukum Islam perikatan ini terkait pada benda itu sendiri dan tidak terkait pada dzimmah. Menurut kacamata Hukum Islam, tidak ada perikatan yang tanggung jawab pelaksanaannya adalah di masa depan.

Dalam hal ini, Hukum Islam sejalan dengan Hukum Prancis dimana perjanjian itu sendiri memindahkan hak milik atas barang objek jual beli. Oleh karena itu, dalam Hukum Islam hak pembeli agar barang itu diserahkan tertuju atas barang itu sendiri, karenanya dalam Hukum Islam hak semacam ini mendekati kepada apa yang dalam Hukum Barat dikenal dengan hak-hak kebendaan dan merenggang dari apa yang dalam Hukum Barat disebut hak-hak perikatan yang perolehannya memerlukan bantuan pihak lain. Sudah ditegaskan bahwa perikatan untuk memindahkan pemilikan atas suatu barang atau manfaatnya tidak terkait dengan dzimmah, yakni merupakan perikatan yang wajib dilaksanakan di

masa depan oleh si berhutang dalam Hukum Islam karena pemindahan milik itu langsung oleh akad itu sendiri. Akan tetapi, kewajiban untuk menyerahkan barang yang sudah tertentu kepada pembeli atau untuk memelihara barang melalui akad penitipan dapat berubah menjadi perikatan hutang, dalam hal dimana terjadi sebab-sebab timbulnya dhaman karena barang bersangkutan misalnya rusak atau hilang.

Apabila dihubungkan kepada perbedaan hak dalam Hukum Barat menjadi hak kebendaan dan hak pribadi maka dalam Islam dikenal dengan hak perikatan yang dalam Hukum Islam disebut dain dan hak kebendaan yang disebut 'ain. Akan tetapi, kedua pembagian itu tidak paralel. Perhutangan (dain) dalam Hukum Islam tidak meliputi seluruh hak-hak yang timbul dari perikatan dalam Hukum Barat, karena perikatan benda yang dikenal dalam Hukum Islam merupakan hak pribadi dalam Hukum Barat. Sedangkan hak-hak kebendaan dalam Hukum Islam lebih luas cakupannya daripada konsep hak-hak kebendaan dalam Hukum Barat karena dalam Hukum Islam hak tersebut meliputi juga perikatan benda yang dalam Hukum Barat termasuk hak pribadi.

3. Sumber-Sumber Perikatan Dalam Hukum Islam

Sumber perikatan dalam Hukum Islam:

- a. Akad
- b. Kehendak sepihak
- c. Perbuatan merugikan
- d. Perbuatan bermanfaat

e. Syarak

Kehendak sepihak dalam Hukum Islam menimbulkan akibat hukum yang luas dan bermacam-macam. Dalam hubungan ini, dalam Hukum Islam terdapat tindakan-tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa perikatan berdasarkan kehendak sepihak dan ada pula tindakan hukum yang diperselisihkan apakah cukup kehendak sepihak untuk melahirkan perikatan ataukah harus ada pernyataan dari kedua belah pihak. Adapun tindakan yang diperselisihkan oleh ahli-ahli hukum Islam apakah merupakan tindakan sepihak semata atau perlu kepada adanya ijab dan qabul dari dua belah pihak meliputi hibah (*al-hibah*) dan pinjam pakai (*al-'ariah*) di satu pihak serta penanggungan (*al-kafalah*) dan pinjam uang (*al-qard*) di lain pihak. Pendapat yang kuat mengatakan tidak perlu qabul dan cukup ijab saja sedangkan hutang dan penanggungan merupakan tindakan yang pada mulanya cuma-cuma akan tetapi kemudian bersifat timbal balik.

4. Dzimmah Dalam Hukum Islam

Para ahli Hukum Islam menyatakan bahwa dzimmah adalah suatu wadah yang diandaikan adanya oleh hukum syariah pada orang dan yang menampung hak-hak serta kewajiban-kewajiban, dzimmah sangat terkait dengan kecakapan hukum,⁵⁵ khususnya kecakapan menerima hukum namun keduanya berbeda. Ahli-ahli hukum Hanafi berpendapat

⁵⁵ Dalam Hukum Islam kecakapan hukum diartikan sebagai kelayakan orang untuk menerima hak dan kewajiban dan untuk tindakan-tindakan hukumnya diperhitungkan kepadanya. Definisi ini kecakapan hukum dalam Hukum Islam dibagi dua macam, yaitu kecakapan menerima hukum dan kecakapan bertindak hukum.

bahwa dzimmah karena kematian seseorang tidak musnah sama sekali melainkan melemah dan rusak. Dzimmah tersebut menguat apabila si yang meninggal meninggalkan harta kekayaan atau penanggung bagi hutang-hutangnya.

Ahli-ahli hukum Maliki berpendapat bahwa dzimmah musnah dengan kematian seseorang, oleh karena itu kalau ia meninggalkan hutang maka hutangnya terkait kepada harta peninggalannya. Menurut ahli hukum Syafi'i dzimmah tetap berlangsung utuh setelah meninggalnya seseorang sampai semua hutangnya dibayar. Alasannya selain dari beberapa hadis Nabi saw, apabila seseorang semasa hidupnya menjual suatu benda kemudian tiba-tiba meninggal dan ternyata barang yang dijualnya mengandung cacat yang diharuskan barang itu dikembalikan. Atas dasar itu dalam mazhab Syafi'i ini dapat diadakan penanggung bagi hutang si meninggal, namun dalam mazhab ini meskipun dzimmah si meninggal tetap berlangsung dan kewajibannya tetap melekat pada dzimmah itu hal ini tidak menghalangi perpindahan hak milik atas harta peninggalannya kepada ahli warisnya.⁵⁶

B. Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah)

Sewa menyewa (Ijarah) merupakan bentuk mu'amalah yang dibenarkan. Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan Al-

⁵⁶ Ini menurut pendapat mayoritas ahli hukum syafi'i sedangkan menurut Abu Sa'i al-
asakhi, hak milik itu tidak dapat pindah kepada ahli waris sampai hutang-hutangnya dibayar.

Ijarah. Menurut pengertian Hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dari pengertian diatas, terlihat bahwa yang dimaksud sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Jadi, bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Didalam istilah Hukum Islam, orang yang menyewakan disebut mu'ajir sedangkan orang yang menyewa disebut musta'jir, benda yang disewakan diistilahkan ma'jur dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut ajran atau ujarah.⁵⁷

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (Kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (mu'ajir) wajib menyerahkan barang (ma'jur) kepada penyewa (musta'jir). Dengan diserahkannya manfaat barang/ benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (ujrah).⁵⁸

Kata Ijarah diderivasi dari bentuk *fi'il* "ajara-ya'juru-ajran". Ajran semakna dengan kata Al-'Iwadh yang mempunyai arti ganti dan upah dan juga dapat berarti sewa atau upah. Al Ijarah ialah: Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁵⁹ Secara istilah, pengertian Ijarah ialah akad atas beberapa manfaat atas

⁵⁷ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2010), hal. 303

⁵⁸ *Ibid*, hal 307

⁵⁹ Sayyid Sabiq, 1987, *Fikih Sunnah* 13, terj. Kamaluddin A. Marzuki, 7.

penggantian. Adapun pengertian Ijarah yang dikemukakan oleh para ulama madzab sebagai berikut:

- a. Pengertian Ijarah menurut Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعٍ بِعَوَضٍ

Artinya: “Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan”.

- b. Pengertian Ijarah menurut Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah

تَمْلِكُكَ مَنَافِعَ شَيْءٍ مَّبَاحَةٍ مُدَّةَ مَعْلُومٍ بِعَوَضٍ

Artinya: “Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.

- c. Pengertian Ijarah menurut Ulama Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَّبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”. Manfaat tersebut kadang berupa manfaat benda, pekerjaan dan tenaga.⁶⁰

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (Ijarah)

- a. Al-Qur’an

- 1) Al-Qur’an Surah Al-Qashash (28): 26 – 27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦)
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَّائِي حِجْحٍ فَإِنْ
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ
 الصَّالِحِينَ (٢٧)

⁶⁰ Pasaribu, Chairuman, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Grafika, 1996), hal. 86

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 (Syu'aib): ”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”⁶¹.

2) Al-Qur'an Surah Az-Zukhruf: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ (٣٢)

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

3) Al-Qur'an Surah At-Thalaq: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ فَأَتِفُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرُهُمْ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَّرِّضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ (٦)

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik;

dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”⁶²

b. Hadits

- 1) Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ibnu Umar:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

(HR. Ibnu Majah dari Ibnu Umar)⁶³

- 2) Hadits yang diriwayatkan oleh Bukhori dan Muslim

إِحْتَجِمْ وَ أَعْطِ الْحُجَّامَ أَجْرَهُ

Artinya: “Berebekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (Riwayat Bukhari dan Muslim)

c. Ijma’

Adapun dasar hukum Ijarah dari Ijma’ ialah bahwa semua Ulama telah sepakat terhadap keberadaan praktik Ijarah ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya.⁶⁴

3. Rukun Sewa Menyewa (Ijarah)

Menurut Ulama Hanafiyah, rukun ijarah adalah Ijab dan Qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: Al-Ijarah, Al-Isti’jar, Al-Iktira’ dan Al-Ikra’.

Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun Ijarah ada 4:

⁶² Al-Qur’an dan Terjemah Kementerian Agama RI, (Bandung:Jabal Raudhah, 2010), hal. 65

⁶³ Imam Abi Al-Husain Muslim bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi, *Shahih Muslim, Juz 1*, (Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992), hal. 675-676

⁶⁴ Syaikh Al-Allamah Muhammad bin Abdurrahman ad-Dimasqi, *Fiqh Empat Mazhab*, (Bandung:Hasyimi, 2010), hal. 297

dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”⁶².

b. Hadits

- 1) Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ibnu Umar:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

(HR. Ibnu Majah dari Ibnu Umar)⁶³

- 2) Hadits yang diriwayatkan oleh Bukhori dan Muslim

اِحْتَجِمْ وَ اَعْطِ الْحُجَّامَ اَجْرَهُ

Artinya: “Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (Riwayat Bukhari dan Muslim)

c. Ijma’

Adapun dasar hukum Ijarah dari Ijma’ ialah bahwa semua Ulama telah sepakat terhadap keberadaan praktik Ijarah ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya.⁶⁴

3. Rukun Sewa Menyewa (Ijarah)

Menurut Ulama Hanafiyah, rukun ijarah adalah Ijab dan Qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: Al-Ijarah, Al-Isti’jar, Al-Iktira’ dan Al-Ikra’.

Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun Ijarah ada 4:

⁶² Al-Qur’an dan Terjemah Kementerian Agama RI, (Bandung:Jabal Raudhah, 2010), hal. 65

⁶³ Imam Abi Al-Husain Muslim bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi, *Shahih Muslim, Juz 1*, (Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992), hal. 675-676

⁶⁴ Syaikh Al-Allamah Muhammad bin Abdurrahman ad-Dimasqi, *Fiqh Empat Mazhab*, (Bandung:Hasyimi, 2010), hal. 297

- a. 'Aqid (orang yang akad)
- b. Shigat akad
- c. Ujrah (upah)
- d. Manfaat

4. Syarat Sewa Menyewa (Ijarah)

Syarat sewa menyewa (Ijarah) yang harus dipenuhi oleh mu'jir dan musta'jir (pihak yang melakukan akad Ijarah), sama dengan syarat pada akad lainnya seperti keduanya harus berakal, sehat dan dewasa.⁶⁵ Tetapi kalangan Ulama berbeda pendapat mengenai keabsahan (kebolehan) orang yang belum dewasa bertindak sebagai para pihak dalam akad Ijarah tersebut. Menurut Ulama Hanafiyah dan Malikiyah, bahwa seseorang yang belum dewasa (*mumayyiz*) dapat berperan sebagai pihak yang melakukan akad Ijarah, dengan syarat harus ada izin dari walinya.

Sedangkan Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad Ijarah harus dilakukan oleh seseorang yang sudah cakap dalam melakukan tindakan hukum. Karena itu, kedewasaan yang menjadi unsur utama dari kecakapan harus dijadikan sebagai syarat. Jumhur Ulama juga menetapkan syarat lain yang berhubungan dengan para pihak yang melakukan akad Ijarah. Syarat-syarat:

- a. Para pihak yang berakad harus rela melakukan akad tersebut
- b. Kedua belah pihak harus mengetahui secara jelas tentang manfaat yang diakadkan guna menghindari pertentangan atau salah paham,

⁶⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.)

dengan cara melihat benda yang akan disewakan atau jasa yang akan dikerjakan serta mengetahui masa mengerjakannya.

Adapun syarat yang harus dipenuhi dalam sewa atau imbalan, menurut kesepakatan Ulama adalah bahwa sewa itu harus berupa barang atau benda yang bernilai. Menurut Ulama Hanafiyah, bahwa disyaratkan pula sewa atau imbalan tidak boleh sama dengan manfaat yang dijadikan objek Ijarah. Misalnya, sewa rumah dibayar dengan sewa rumah yang lain. Menurut mereka, praktik seperti ini mengandung riba fadhli (ada kemungkinan terdapat kelebihan di salah satu pihak). Tetapi Ulama Syafi'iyah membolehkan adanya proses sewa seperti diatas.⁶⁶

Menurut Jumhur Ulama ada beberapa syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan manfaat atau objek akad Ijarah, yaitu:

- a. Manfaat yang akan dijadikan objek Ijarah harus diketahui dengan pasti mulai dari bentuk, sifat, tempat hingga waktunya.
- b. Manfaat itu harus dipenuhi dalam arti yang sebenarnya. Karena itu, Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama yang tidak dapat dibagi tanpa ada teman serikatnya, karena manfaatnya tidak dapat terpenuhi. Menurut Jumhur Ulama, boleh menyewakan barang milik bersama karena pada barang tersebut ada manfaat dan penyerahannya dapat dengan mengosongkannya atau membagikan manfaatnya kepada masing-masing pemiliknya.

⁶⁶ Sulaiman Rasjid, "*Fiqh Islam*". (Bandung; Sinar Baru Algesindo; 2010), hal. 303

- c. Manfaat yang dimaksud bersifat mubah. Karena itu tidak boleh menyewakan barang yang manfaatnya untuk kegiatan yang dilarang oleh syara’

Selain itu terdapat beberapa syarat lainnya, yaitu:

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi’i dan Hanbali). Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan bahwa orang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad Ijarah dengan ketentuan disetujui oleh walinya.
- b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya
- c. Manfaat harus jelas
- d. Objek Ijarah itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara’.

5. Perbuatan Sewa Menyewa (Ijarah)

Penyewa barang diperbolehkan memanfaatkan sendiri barang yang dia sewa dan boleh menyewakan barang sewaan tersebut kepada orang lain. Semua yang haram diperjualbelikan itu haram disewakan kecuali benda wakaf, orang merdeka dan ummu walad (budak perempuan yang disetubuhi oleh laki-laki yang memilikinya dan melahirkan anak dari hasil persetubuhan tersebut). Upah atau uang sewa wajib dibayarkan dengan adanya transaksi dan wajib diserahkan setelah masa sewa berakhir. Kedua belah pihak yang mengadakan transaksi

ijarah boleh mengadakan kesepakatan bahwa uang sewa dibayarkan di muka atau di akhir masa sewa atau dengan cara cicilan.

Dalam ijarah seorang pekerja berhak atas upah atau gaji jika dia telah menyelesaikan pekerjaan yang menjadi kewajibannya secara sempurna dan profesional. Pekerja semacam ini harus segera diberi upah begitu pekerjaannya selesai sampai-sampai Nabi katakan sebelum keringatnya kering. Barang yang disewakan semisal rumah kontrakan atau mobil yang disewakan itu boleh dijual oleh pemilik barang namun pemilik baru hanya berhak melakukan eksekusi fisik terhadap barang yang dia beli setelah masa sewa berakhir dan penyewa telah memanfaatkan barang yang telah dia sewa.

6. Jangka Waktu Sewa Menyewa (Ijarah)

Dalam Islam, yang tidak ada batas waktunya maka perlu diadakan penagihan sewaktu-waktu, sebaliknya jika tenggang waktu pembayaran di sebutkan dalam perjanjian, maka kewajiban membayar kembali hutang adalah pada waktu yang telah ditentukan dan perjanjian yang memakai waktu harus ditunggu sampai habis waktunya.

Berkenaan ganti rugi (ta'widh), dalam Hukum Islam belum dijelaskan secara khusus, tapi secara umum Islam telah memberikan ketetapan tegas bahwa setiap orang berakad dan menimbulkan kerugian di pihak lain, maka pihak yang mengakibatkan kerugian tersebut harus menggantinya.

7. Subjek Dan Objek Dalam Sewa Menyewa (Ijarah)

Subyek sewa menyewa, adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa menyewa.⁶⁷

Objek ijarah adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan:

- a. Objek ijarah merupakan milik dan/atau dalam penguasaan perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (mu'ajir)
- b. Manfaat objek ijarah harus dapat dinilai
- c. Manfaat objek ijarah harus dapat diserahkan penyewa (musta'jir)
- d. Pemanfaatan objek ijarah harus bersifat tidak dilarang secara syariah
- e. Manfaat objek ijarah harus dapat ditentukan dengan jelas
- f. Spesifikasi objek ijarah harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan dan jangka waktu pemanfaatannya.

8. Hak Dan Kewajiban Sewa Menyewa (Ijarah)

Dengan terpenuhinya syarat perjanjian ijarah tersebut sebagaimana diutarakan di atas, maka terjadilah hubungan hukum di antara dua pihak dan dengan sendirinya lahirlah hak dan kewajiban di antara pihak tersebut. Hak pihak yang menyewakan (mu'ajir) menjadi tanggung jawab yang diberikan sewa (musta'jir) dan hak musta'jir menjadi tanggungjawab mu'ajir, sehingga di antara kedua belah pihak

⁶⁷ Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 59

saling terikat.⁶⁸ Jika barang tersebut ada yang rusak bukan karena kesengajaan atau kelalaian orang yang menyewa, maka dia tidak perlu mengganti barang yang rusak tadi, akan tetapi menurut kesepakatan para ulama fikih, jika kerusakan itu karena kesengajaan atau kelalaian, maka ia wajib membayar ganti rugi. Menurut ulama Mazhab Hanbali dan Syafi'i, apabila kerusakan itu bukan karena unsur kesengajaan dan kelalaian tukang sepatu atau tukang jahit tersebut, maka ia tidak dituntut ganti-rugi barang yang rusak itu. Sedangkan Imam Abu Yusuf dan Muhammad Hasan Asy-Syaibani, keduanya sahabat Imam Abu Hanifah dan salah satu riwayat dari Imam Ahmad bin Hanbal, berpendapat bahwa penjual jasa untuk kepentingan umum bertanggung jawab atas kerusakan barang yang sedang dikerjakannya, baik dengan sengaja maupun tidak, kecuali kerusakan itu diluar batas kemampuannya untuk menghindari, seperti: banjir besar atau kebakaran. Ulama Mazhab Maliki berpendapat bahwa apabila sifat pekerjaan itu membekas pada barang yang dikerjakan, seperti: pekerjaan binatu, juru masak dan buruh angkat (kuli), maka baik sengaja maupun tidak sengaja, segala kerusakan yang terjadi menjadi tanggung jawab mereka dan wajib mereka ganti.

Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, maka pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya

⁶⁸ Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 59

sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan upah sebab dianggap sukarela. Diantara kewajiban penyewa setelah masa sewa habis, adalah:

- a. Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah
- b. Jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpannya kembali di tempat asalnya.

Akad ijārah akan berakhir apabila terjadi hal-hal berikut:

- a. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar dan lainnya
- b. Habisnya tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah. Apabila yang disewakan rumah maka harus dikembalikan pada pemiliknya
- c. Menurut ulama Mazhab Hanafi, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad ijarah, menurut beliau tidak bisa diwariskan. Akan tetapi menurut Jumhur Ulama, akad ijarah tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad karena manfaat.
- d. Menurut ulama Mazhab Hanafi, apabila ada uzur dari salah satu pihak, maka akad ijarah batal.

9. Macam-Macam Sewa Menyewa (Ijarah)

Berdasarkan uraian tentang definisi dan syarat Ijarah, maka Ijarah dapat dikelompokkan menjadi dua bagian:

- a. Ijarah ‘ala al-manafi’, yaitu Ijarah yang objek akadnya adalah manfaat. Dalam Ijarah ini tidak diperbolehkan menjadikan objeknya

sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'.

Para Ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad Ijarah ini dinyatakan ada. Menurut Ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad Ijarah dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai.

Sementara itu Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa ijarah ini sudah tetap dengan sendirinya sejak akad ijarah terjadi.

- b. *Ijarah 'ala al-'amaal*, yaitu ijarah yang objek akadnya jasa atau pekerjaan. Akad ijarah ini terkait erat dengan masalah upah mengupah.

10. Sifat Sewa Menyewa (Ijarah)

Sifat ijarah adalah mengikat para pihak yang berakad. Mengikat yang dimaksud disini adalah apakah akad ijarah bisa di batalkan (fasakh) secara sepihak atau tidak. Menurut ulama Hanafiyah, ijarah adalah akad yang lazim (mengikat) yang boleh dibatalkan. Menurut mereka ijarah batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Alasannya adalah bahwa kematian itu merupakan perpindahan barang yang disewakan dari satu pemilikan kepada pemilikan yang yang lain. Karena itu, akad tersebut harus batal. Sedangkan Jumhur Ulama berpendapat bahwa ijarah adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan dan dapat diwariskan. Adapun alasannya

adalah bahwa akad ijarah itu merupakan akad imbalan. Karena itu, tidak menjadi batal karena meninggalnya salah satu pihak.

11. Resiko Sewa Menyewa (Ijarah)

Dalam hal perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh pemilik barang (yang menyewakan).⁶⁹Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari benda/ barang sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada yang menyewakan.

12. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa (Ijarah)

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris.

Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah disebabkan oleh hal-hal berikut ini:

⁶⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 158.

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan, maksudnya pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan
- c. Rusaknya barang yang diupahkan
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan
- e. Adanya uzur, penganut Mazhab Hanafi menambahkan bahwa uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak.