

## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Pengertian Sewa Menyewa (Al-Ijarah)

Secara bahasa ijarah berarti *al-ajaru* yaitu imbalan atau upah terhadap suatu pekerjaan.<sup>1</sup> Dalam bentuk lain, kata ijarah juga dikatakan sebagai nama *al-ijarah* yang berarti upah atau sewa. Selain itu arti kebahasan dari al-jaru bias disebut juga dengan (*al-iwadlu*), baik akad itu di terima dengan didahului dengan sebuah akad atau tidak. Kata ijarah dalam perkembangan kebahasan selanjutnya di pahami sebagai bentuk akad yaitu akad (pemilikan) terhadap berbagai manfaat dengan imbalan secara bahasa ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat. Manfaat tersebut bias berupa jasa atau tenaga orang lain, dan bias pula manfaat yang berasal dari suatu barang atau benda. Semua manfaat jasa atau barang tersebut juga dibayar dengan sejumlah imbalan tertentu.<sup>2</sup>

Menurut ulama Syafiyah, ijarah adalah akad atas manfaat yang diketahui kebolehnya dengan serah terima dan ganti yang diketahui manfaat kebolehnya. Menurut ulama Hanafiyah ijarah adalah akad terhadap sewa menyewa dengan adanya ganti atau imbalan. Menurut ulama Malikiyah dan

---

<sup>1</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 114

<sup>2</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj, Bandung, Kalam Mulia, 1991, jilid. 13, hal. 1

Hamdaliyah, ijarah adalah menjadikan barang atau benda menjadi suatu manfaat yang mubah dalam waktu tertentu.<sup>3</sup>

## B. Dasar Hukum Ijarah

كِرَاءٍ عَنْ خَدِيجِ بْنِ رَافِعٍ سَأَلْتُ قَالَ الْأَنْصَارِيُّ قَيْسُ بْنُ حَنْظَلَةَ عَنْ  
يُؤَاجِرُونَ النَّاسُ كَانَ إِنَّمَا بِهِ بَأْسٌ لَا فَقَالَ وَالْوَرِقِ بِالذَّهَبِ الْأَرْضِ  
وَأَقْبَالَ الْمَازِيَانَاتِ عَلَى -وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى- النَّبِيِّ عَهْدٍ عَلَى  
وَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا فِيهِلِكُ الزَّرْعُ مِنْ وَأَشْيَاءِ الْجَدَاوِلِ  
مَعْلُومٌ شَيْءٌ فَأَمَّا .عَنْهُ زُجِرَ فَلِذَلِكَ هَذَا إِلَّا كِرَاءٍ لِلنَّاسِ يَكُنْ فَلَمْ هَذَا  
بِهِ بَأْسٌ فَلَا مَضْمُونٌ

Artinya: Diriwayatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori bahwa dia berkata: “Aku bertanya kepada Rafi’ bin Khudaij tentang sewa-menyewa tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata: “Tidak apa-apa. Dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan dan dengan bagian tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian di sini binasa dan di bagian lain selamat, dan bagian ini selamat dan bagian lainnya binasa. Dan manusia tidak melakukan sewa

---

<sup>3</sup>*Ibid.*, hal. 114

menyewa kecuali dengan model ini. Karena itulah hal ini dilarang. adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa”<sup>4</sup>

السَّوَاقِي عَلَى بِمَا الْأَرْضَ نُكْرِي كُنَّا قَالَ سَعْدٌ عَنِ الْمُسَيَّبِ بْنِ سَعِيدٍ عَنِ  
-وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى- اللَّهُ رَسُولٌ فَتَهَانَا مِنْهَا بِالْمَاءِ سَعْدَ وَمَا الزَّرْعَ مِنْ  
. فِضَّةٍ أَوْ بَدَهَبٍ نُكْرِيهَا أَنْ وَأَمَرْنَا ذَلِكَ عَنْ

Artinya: Diriwayatkan dari Sa'id bin Musayyib dan Sa'ad bin Abi Waqqash bahwa dia berkata: “Kami menyewakan tanah dengan tanaman yang keluar darinya (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah tertentu dari tanah yang disewakan) dan dengan bagian yang dialiri air (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah yang dialiri air). Maka Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam melarang kami untuk melakukan hal itu dan beliau memertahkan kepada kami untuk menyewakananya dengan emas atau perak.<sup>5</sup>

### **C. Sewa-Menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)**

---

<sup>4</sup>Imam Sholikin, “Sewa-Menyewa Tanah dalam Pandangan Islam” dalam [https://www.google.com/amp/s/www.kompasiana.com/amp/imamsh96/sewamenyewa-tanah-dalam-pandangan-islam\\_585a98faa923bd0927b105e0](https://www.google.com/amp/s/www.kompasiana.com/amp/imamsh96/sewamenyewa-tanah-dalam-pandangan-islam_585a98faa923bd0927b105e0), diakses 27 Januari 2021 Pukul 20.11 WIB

<sup>5</sup>*Ibid.*,

Definisi sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUH Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya.<sup>6</sup>

Oleh karena sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, maka dianutlah asas kebebasan berkontrak sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUH Perdata (*beginsel der contractsvrijheid*) artinya segala sesuatu yang menyangkut hak dan kewajiban, serta kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi selama perjanjian sewa-menyewa tersebut dilaksanakan sesudah perjanjian/disepakati sebelumnya oleh para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut<sup>7</sup>

Berdasarkan Pasal 378 kitab Undang-Undang Hukum pidana (KUHP). Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu untuk memberi bantuan atau memberi diancam karena penipuan dengan penjara paling lama empat tahun.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup>R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradaya Paramita, 2002), Cet. 32., hal, 381

<sup>7</sup><http://www.hukumonline.com/pengetahuan.dapoer.glagah.blogspot.com> diakses 18 Mei 2015 Pukul 09.10 WIB

<sup>8</sup>Grace Maria Oktaviana, “Jerat Hukum Bagi Pencatut Nama Orang Lain,” dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt569eee7a6efaa/jerat-hukum-bagi-pencatut-nama-orang-lain/>, diakses 27 Januari 2021 Pukul 11.40 WIB

Berdasarkan aturan-aturan sewa-menyewa Pasal 1550 kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu janji, wajib untuk;

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tentram selama berlangsungnya sewa.

#### **D. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa**

1. Rukun sewa-menyewa

Ijarah menjadi sah dengan ijab qabul lafad sewa atau kuli dan yang berhubungan dengannya, serta lafad (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Menurut ulama Hanafi, rukun sewa menyewa itu hanya ijab dan qabul saja, mereka mengatakan:

Adapun sewa menyewa adalah ijab dan qabul, sebab seperti apa yang telah kamu ketahui terdahulu bahwa yang dimaksudkan dengan rukun adalah apa-apa yang termasuk dalam hakekat, dan hakekat aqad Sewa-menyewa adalah sifat yang dengannya tergantung kebenarannya (sahnya) sewa-menyewa itu tergantung padanya, seperti pelaku aqad dan

obyek aqad. Makai a termasuk syarat untuk terealisasinya hakekat sewa-menyewa.<sup>9</sup>

Jadi menurut ulama Hanafi rukun sewa-menyewa hanya ada dua, yaitu ijab dan qabul. Hal ini disebabkan ulama Hanafi mempunyai pendapat tersendiri mengenai rukun. Mereka beranggapan bahwa yang dimaksud rukun adalah sesuatu yang termasuk hakekat dan berkaitan langsung dengan keabsahan suatu transaksi, dan dalam hal ini adalah aqad sewa-menyewa itu sendiri.<sup>10</sup> Adapun pihak yang menyewa dan yang menyewakan serta obyek sewa-menyewa tidak dianggap sebagai rukun melainkan sebagai syarat yang akan berkenaan dengan pelaksanaan sewa-menyewa.

Menurut ulama Maliki, rukun sewa-menyewa ada tiga. Mereka mengatakan: Adapun pelaksanaan rukun sewa-menyewa itu ada tiga yaitu pelaku aqad yang meliputi orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, yang di akad kan yaitu biaya sewa dan manfaat. Dan *sighat* yaitu *lafal* yang menunjukkan atas pemilik manfaat dengan imbalan atau kalimat lain yang menunjukkan adanya pemilikan.

Menurut ulama *Syafi'I*, rukun sewa-menyewa ada tiga, dan jika dirinci ada enam, mereka mengatakan: Rukun sewa-menyewa secara garis besar ada tiga dan jika dirinci ada enam yaitu: pelaku aqad yang meliputi dua unsur, yaitu orang yang menyewakan dan orang yang

---

53 <sup>9</sup>Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hal.

<sup>10</sup>Wahbah Az-Auhaili, hal. 18

penyewa, dan disebut juga “*mukr*”, yaitu orang yang mengambil manfaat benda itu: objek sewa-menyewa, yang meliputi dua unsur juga yaitu biaya dan manfaat, dan *sighat* yang meliputi dua unsur yaitu *ijab* dan *qabul*.

Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun *ijarah* ada (4) empat, yaitu:

a. *Aqid* (orang yang berakad)

Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Orang yang memberikan upah dan yang menyewakan disebut *mu'ajjir* dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewakan sesuatu disebut *musta'jir*.<sup>11</sup>

Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan sesuatu akad, maka golongan *syafi'iyah* dan *hanabilah* menambah bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyiz* saja.<sup>12</sup>

b. *Sighat*

Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut *sighat* akad (*sighatul-aqd*) terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Dalam hukum perjanjian Islam *ijab* dan *qabul* dapat melalui: 1) ucapan, 2) utusan dan tulisan, 3) isyarat, 4) secara diam diam, 5) dengan diam semata. Syarat-syaratnya sama dengan *ijab* dan *qabul* pada jual beli, hanya saja *ijab*

---

<sup>11</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 117

<sup>12</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 95

dan *qabul* dalam ijarah harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

c. Upah

Yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'ajjir*. Dengan syarat hendaknya:

- 1) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- 2) Pegawai khusus seperti orang hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia mengambil gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
- 3) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi objek sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.<sup>13</sup>
- 4) Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah *fasid*.<sup>14</sup>

Berpijak dari perbedaan pendapat para ulama tersebut dapat dipahami bahwa menurut ulama Hanafi rukun sewa-menyewa ada dua

---

<sup>13</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 231

<sup>14</sup>*Ibid.*, hal. 232

yaitu ijab dan qabul. Sedangkan menurut ulama maliki, rukun sewa-menyewa ada tiga yaitu pelaku akad, yang diadakan dan sighthat. Kemudian ulama Syafi'i mengemukakan pendapat yang sama dengan ulama Hambali, bahwa rukun sewa-menyewa secara global ada tiga yaitu pelaku aqad, yang meliputi orang yang menyewakan dan penyewa: objeknya, yang meliputi upah dan manfaat: dan sighthat yang meliputi ijab dan qabul. Dan pada intinya mereka (ulama) tidak ada perbedaan yang mendasar tentang rukun sewa-menyewa.

## 2. Syarat-syarat sewa-menyewa

Terlebih dahulu akan dijelaskan perbedaan antara rukun dan syarat sewa-menyewa menurut hukum islam. Yang disebut rukun sewa-menyewa adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakekat sewa-menyewa dan tidak akan terjadi sewa-menyewa tanpa terpenuhinya rukun tersebut. Sedangkan, yang dimaksud dengan syarat sewa-menyewa ialah sesuatu yang mesti ada dalam sewa-menyewa, tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakekat sewa-menyewa itu sendiri.

Sebagai sebuah transaksi umum, al-ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat sewa-menyewa dapat diuraikan sebagai berikut.<sup>15</sup>

- a. Pelaku sewa-menyewa haruslah berakal (waras)

---

<sup>15</sup>A. Mas'adi Gufron, *Fiqih Mu'amalah Konseptual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 186

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa harus berakal. Maka tidak sah akad nya orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz. Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan ijarah mestilah orang yang memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Untuk itu dalam hal ini para ulama berpendapat bahwa kecakapan bertindak dalam lapangan muamalah ini ditentukan oleh hal-hal yang bersifat fisik dan kewajiban, sehingga segala tindakan yang dilakukan dapat dipandang sebagai suatu perbuatan yang sah. Pentingnya kecakapan bertindak sebagai persyaratan untuk melakukan suatu aqad, maka golongan *syafi'iyah* dan *hanabilah* menambahkan bahwa mereka yang melakukan aqad mestilah orang sudah dewasa, tidak cukup hanya sekedar sudah mumayyiz saja.

b. Ridha kedua belah pihak

Para pihak yang menyelenggarakan aqad harus berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini aqad sewa-menyewa tidak boleh dilakukan oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau pihak lain.

c. Unsur pokok (barang, harga dan jangka waktu)

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Benda yang dimaksud disini

adalah benda yang letaknya dalam hukum kebendaan. Pasal 499 KUH perdata menyatakan bahwa barang adalah tiap benda atau hak yang dapat dijadikan objek dari hak milik. Perjanjian sewa-menyewa menjadikan barang yang merupakan objek sewa-menyewa bukan tujuan dimiliki, melainkan hanya dinikmati.

Harga dalam perjanjian sewa-menyewa adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian atas benda sewa. Perjanjian sewa-menyewa mensyaratkan pembayaran harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa. Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan di dalam perjanjian. Setelah jangka waktu sewa-menyewa berakhir, maka barang yang disewakan dikembalikan kepada pemiliknya. Apabila jangka waktu sewa-menyewa berakhir, para pihak dapat memperpanjang masa sewa dengan kesepakatan atas waktu, harga dan barang.

d. Ada barang yang diserahkan

Kenikmatan yang dimaksud adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut, dengan pembayaran harga sebagai kontra prestasi bagi pihak yang menyewakan, penikmatan ini terjadi tanpa peralihan hak milik sebagai mana yang terjadi dalam perjanjian jual beli. Sewa-menyewa memberikan penikmat kepada penyewa dengan hak milik

atas benda yang disewakan tetap ditangani pemilik atau pihak yang menyewakan.

### 3. Macam-macam sewa-menyewa

Dilihat dari segi objeknya ijarah dapat dibagi menjadi dua macam yaitu ijarah yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

- a. Ijarah manfaat (*al-ijarah ala al-manfa'ah*), misalnya sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Dalam hal ini *mu'ajjir* mempunyai benda-benda tertentu butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'ajjir* mendapat imbalan tertentu dari mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.
- b. Ijarah yang bersifat pekerjaan (*al-ijarah ala al-a'mal*) ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah seperti ini menurut ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan buruh tani. *Mu'ajjir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'ajjir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'ajjir*.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 236

Selain pembagian ijarah seperti yang telah diterangkan sebelumnya, ada pembagian ijarah yang sedikit berbeda, pembagian ijarah ini terdapat dalam madzhab *Syafi'I*. Adapun pembagian ijarah menurut madzhab *Syafi'I* sebagai berikut:

- a. Ijarah 'ain adalah ijarah atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam ijarah ini ada dua syarat yang harus dipenuhi, 1) barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud; 2) barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah. Ijarah ini boleh madzhab *Syafi'I* dianggap identik dengan akad jual beli barang.
- b. *Ijarah immah* adalah atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu, dalam hal ini jasa yang dikasihkan menjadi tanggungan pemilik mobil. Akad ini dalam madzhab *syafi'I* hampir sama dengan akad pesanan (salam). Yang harus diperhatikan dalam ijarah ini adalah upah atau ongkos harus dibayar dimuka, sama seperti akad pesanan.<sup>17</sup>

Adapun pada awalnya jenis sewa-menyewa terbatas dalam beberapa jenis saja, tetapi setelah terjadi perkembangan dalam bidang

---

<sup>17</sup>Ibn Taimiyah dan Ibu Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), hal. 57

*mu'amalah* pada saat ini, maka jenisnya pun sangat beragam, diantaranya:

a. Sewa-menyewa

Sewa-menyewa tanah dalam hukum islam dapat dibenarkan keberadaannya baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau untuk kepentingan lainnya.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa-menyewa tanah, sebagai berikut: untuk apakah tanah tersebut digunakan? Apabila tanah tersebut digunakan untuk pertanian, maka harus diterangkan dalam jenis apakah tanaman yang di tanam di tanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang di tanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa-menyewa. Dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya.

Namun demikian dapat pula ditemukan bahwa keaneka ragam tanaman dapat juga di lakukan asal saja orang yang menyewakan (pemilik) mengijinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.

Apabila dalam sewa-menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa-menyewa yang diadakan ditanyakan batal (*fasid*), sebab kegunaan tanah sangat beragam, dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda

antar pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.

Dibolehkan menyewakan tanah dan disyaratkan menjelaskan kegunaan tanah yang disewa, jenis apa yang ditanam di tanah tersebut, kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja yang dikehendaki. Jika syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka *ijarah* ditanyakan *fasid* (tidak sah).

b. Sewa-menyewa kendaraan

Boleh menyewakan kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya, dengan syarat dijelaskan tempo waktunya atau tempatnya. Disyaratkan pula kegunaan penyewa untuk mengangkut barang atau ditunggangi, apa yang diangkut dan siapa yang menunggangi.

c. Sewa-menyewa rumah

Menyewakan rumah adalah untuk tempat tinggal oleh penyewa, atau sipenyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali, diperbolehkan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewakan, selain itu pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku ditengah-tengah masyarakat.

d. Perburuhan

Selain sewa-menyewa barang, sebagaimana yang telah diutarakan diatas, maka apa pula persewaan tenaga yang lazim

disebut perburuhan. Buruh adalah orang yang menyewakan tenaganya kepada orang lain untuk dikaryakan berdasarkan kemampuan dalam suatu pekerjaan.<sup>18</sup>

#### 4. Objek sewa-menyewa

##### a. Objek sewa-menyewa harus jelas manfaatnya

Barang yang akan disewakan itu harus diketahui mutu dan kenyataannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, missal sebulan, setahun atau lebih. Pernyataan ini dikemukakan oleh puqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat sesuatu yang samar.

##### b. Objek sewa-menyewa berupa harta tetap yang dapat diketahui

Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidak jelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan, tempat manfaat, masa waktu, dan penjelasan, objek kerja dalam penyewaan para pekerja.

##### 1) Penjelasan tempat manfaat

Disyaratkan bahwa manfaat itu dapat dirasakan, ada harganya, dan dapat diketahui.

##### 2) Penjelasan waktu

---

<sup>18</sup>Hamzah Ya'qud, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: Diponegoro, 1984), hal. 325

Ulama *hanafiyah* tidak mensyaratkan untuk menetapkan awal waktu akad, sedangkan ulama *syafi'iyah* mensyaratkannya, sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

3) Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan dapat diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

4) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

5) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau dengan cara mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku agar tidak menimbulkan keraguan antara kedua belah pihak. Sementara itu Sayyid Sabiq berpendapat bahwa syarat-syarat ijarah ada lima yaitu:

- a) Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi.
- b) Objek yang disewakan diketahui manfaatnya.
- c) Objek yang disewakan dapat diketahui kadar pemenuhannya.

- d) Benda yang disewakan dapat diserahkan.
- e) Kemanfaatannya mubah bukan yang diharamkan.

Apabila syarat-syarat sewa menyewa diatas telah terpenuhi, maka akad sewa menyewa telah dianggap sah menurut syara". Sebaliknya jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka sewa menyewa dianggap batal.

Sesuatu yang diaqadkan mestilah sesuatu yang disesuaikan dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Dengan sifat yang seperti ini, maka objek yang menjadi transaksi dapat diserahkan berikutan segala manfaatnya.

- 6) Objek sewa-menyewa harus barang yang halal, bukan yang haram dan bukan pula suatu ibadah

Islam tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang oleh agama, misalnya menyewa rumah untuk perbuatan maksiat. Demikian juga menyewa orang untuk mengerjakan shalat atau puasa, tidak diperbolehkan, karena tersebut merupakan fardlu"ain yang harus dikerjakan sendiri dan tidak dapat digantikan orang lain.<sup>19</sup>

- 7) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan adat

---

<sup>19</sup>Op. cit, hal. 322

kebiasaan yang sudah berlaku. Sementara itu, sayid sabiq berpendapat bahwa syarat syarat sewa-menyewa ada lima yaitu:

- a) Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi
- b) Objek yang disewakan diketahui manfaatnya
- c) Objek yang disewakan dapat diketahui kadar pemenuhannya
- d) Benda yang disewakan dapat diserahkan
- e) Kemanfaatannya mubah bukan yang diharamkan.<sup>20</sup>

Apabila syarat-syarat sewa menyewa diatas sudah terpenuhi, maka aqad sewa-menyewa telah dianggap sah menurut syara". Sebaliknya jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka sewa-menyewa dianggap batal.

- a) Hak dan kewajiban Mu'jir dan musta'jir.
  - 1) Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan.
  - 2) Penyewa, ketika selesai menyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewa.

---

<sup>20</sup>Op. cit, hal. 19-20

- 3) Ijarah adalah aqad yang wajib dipatuhi atas dua pihak *mu'ajir* dan *musta'ajir*. Karena ijarah merupakan salah satu bentuk dari jual beli maka hukumnya serupa dengan hokum jual beli. Dan masing masing pihak tidak boleh membatalkan aqad kecuali dengan persetujuan pihak lain dan jika ada kerusakan yang ketika aqad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya maka dalam hal ini ia dapat membatalkan aqad.
- 4) Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya kebebasan untuk manfaatnya. Apabila ia menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau dalam sebagian, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam aqad ijarah, sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang menyewakan memberikan kebebasan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun sipenyewa membiarkannya selama masa penyewaan atau dalam sebagian masa penyewaan, maka ia tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh karena

ijarah adalah aqad yang wajib atas kedua belah pihak, maka dituntut terlaksananya hal-hal yang harus terwujud dalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap bayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.

#### **E. Hikmah Sewa-Menyewa**

Hikmah dalam persyaratan sewa-menyewa sangatlah besar, karena di dalam sewa-menyewa terdapat unsure saling bertukar manfaat antara manusia yang satu enggan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya. Apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya.

Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam cabang fiqh. Hikmah dalam penyewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun maka aqad harus diutamakan dalam suatu sewa-menyewa, dan aqad itu harus jelas tanpa ada yang di sembunyikan kepada dari pihak pemilik dan yang menerima sewa. Namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar *syar'at* agama

yang telah diatur dalam Islam sebelum membahas tentang masalah berakhirnya aqad sewa menyewa, di bawah ini ada beberapa hikmah dari sewa menyewa, antara lain sebagai berikut ini:

1. Dengan adanya sewa-menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan *Mu'amalah*.
2. Dengan adanya sewa-menyewa dapat membantu memenuhi kebutuhan orang lain.
3. Dengan adanya sewa-menyewa dapat mengalakkan golongan berada (ekonomi menengah keatas) prihatin terhadap mereka yang memerlukan.
4. Melahirkan masyarakat yang tolong menolong.
5. Dengan adanya sewa-menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah daripada barang yang disewakan.
6. Saling memberikan manfaat kepada sesama manusia.
7. Menghindari sifat barang yang mubazir.

#### **F. Berakhirnya Sewa-Menyewa**

Sebelum membahas tentang masalah berakhirnya aqad sewa menyewa, terlebih dahulu menerangkan tentang hal-hal yang berkaitan dengan berakhirnya aqad sewa-menyewa tersebut.

Sebagai contohnya orang yang menyewa binatang untuk ditunggangi, kemudian ia menambat tapaknya (pelana) seperti yang biasa terjadi, maka ia tidak berkewajiban menggantinya. Maksudnya binatang sewaan tersebut

digunakan dan tidak merubah dari suatu yang menjadi kebiasaannya maka orang yang menyewakan tidak berkewajiban untuk menggantinya.

#### 1. Pembatalan sewa-menyewa

Ijarah adalah jenis aqad lazim, dimana salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak fasakh, karena ia merupakan aqad pertukaran kecuali jika didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Ijarah tidak menjadi fasakh (batal) dengan matinya salah satu yang berakad, sedangkan yang diakad kan selamat. Pewaris memegang peranan warisan, apakah ia sebagai pihak *mu'ajjir* atau pihak *musta'ajir*.

Dapatkah akad ijarah dibatalkan? Para ulama fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama *Hanafiah* berpendirian bahwa akad 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 hokum.

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 seorang meninggal dunia. Menurut ulama *hanafiah*, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad ijarah batal karena manfaat tidak boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah.

Selanjutnya sampai kapanakah akad ijarah itu berakhir? Menurut *al-kasani* dalam kitab *al-badaa'iu ash-shanaa'iu*, dalam buku fiqh muamalah karangan abdu rahman Ghazali menyatakan bahwa akad ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a) Objek ijarah hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir masa sewanya. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c) Wafatnya salah seorang yang berakad.
- d) Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita karena terkait adanya utang, maka akad ijarah batal.

## 2. Berakhirnya sewa-menyewa

Berkaitan dengan masalah berakhirnya sewa-menyewa atau ijarah, sayid Sabiq menguraikan hal tersebut, bahwa sewa-menyewa itu menjadi rusak atau (berakhir) dengan sebab sebagai berikut:

- a) Terjadinya cacat pada benda yang disewakan pada waktu ia berakad ditangan penyewa.
- b) Rusaknya benda tersebut yang disewakan, seperti rumah tertentu atau kendaraan tertentu.

- c) Rusaknya benda yang disewakan atau diupahkan, seperti rusaknya kain yang dijahitkan, sebab tidak mungkin melaksanakan jahitan setelah rusaknya kain tersebut.
- d) Telah terpenuhinya manfaat yang dipersewakan atau telah sempurnanya suatu pekerjaan atau telah berakhirnya masa sewa.
- e) Menurut golongan harafiah, boleh menghentikan sewa-menyewa karena alasan yang memberatkan atau hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian dan dapat diperkirakan oleh kedua belah pihak penyewa seperti seorang penyewa toko untuk berdagang, kemudian ia mengalami kebakaran atau kecurian atau dighasab ataupun pailit, maka ia boleh membatalkan sewa-menyewa itu.<sup>21</sup>

### 3. Pengembalian barang sewaan

Jika ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang berbentuk benda yang dapat dipindah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang tidak bergerak (iqar), ia berkewajiban kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa).

Jika berbentuk tanah pertanian, ia wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanam, kecuali jika terdapat uzur (halangan/ keterlambatan), maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai tiba masa ketam, dengan pembayaran serupa.

---

<sup>21</sup>Op. cit, hal. 122-123

Penganut mazhab Hambali berkata: manakala ijarah telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimakan, seperti barang titipan, karena ia merupakan aqad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimakan.

#### **G. Kajian penelitian terdahulu**

Bedasarkan beberapa peneliti yang penulis temukan sebagai bahan kajian untuk mengembangkan kemampuan berpikir peneliti terdapat persamaan dan perbedaan dalam pembahasannya, yaitu sebagai berikut:

Penelitian ini dilakukan oleh Novalita Damayanti dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa-menyewa Alsitan” (Studi kasus di Gapoktan Ngudi Makmur Desa Sokawera Kecamatan Patikraja Kabupaten Banyumas) yang di keluarkan oleh fakultas syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, di dalam skripsi ini peneliti fokus meneliti tentang sewa-menyewa Alsitan, yaitu alat atau mesin untuk membajak sawah.

Penelitian ini dilakukan oleh Nina Anggarini dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa-menyewa tanah sawah dalam sistem tahunan dan Oyotan” (Studi kasus di Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur) yang di keluarkan oleh fakultas Institut Agama Islam Negeri Metro Lampung, di dalam skripsi ini peneliti fokus meneliti tentang praktik sewa-menyewa tanah sawah dalam sistem taunan dan oyotan, yaitu pihak yang

menyewakan meminta uang sewa kepada penyewa sebelum masa kontrak sewanya habis waktunya.

Penelitian ini di lakukan oleh Rendi Aditia dengan judul “Tinjauan Hukum Islam tentang sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen” (Studi kasus di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat) yang di keluarkan oleh fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, di dalam skripsi ini peneliti fokus meneliti tentang sewa-menyewa pembayaran panen yaitu dimana seorang penyewa membayar hasil sewanya di akhir atau waktu panen.

**Tabel 2.1** Persamaan dan Perbedaan dengan Penelitian Terdahulu

| No | Penelitian   | Persamaan                                | Perbedaan  |
|----|--|--|--|
| 1  | Novalita Damayanti, “Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa-menyewa Alsitan”.  | Sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. | Penelitian terdahulu meneliti tentang sewa-menyewa alsitan (alat mesin pertanian), sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang pandangan hukum islam dan hukum positif.                           |
| 2  | Nina Anggarini “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa-menyewa tanah sawah dalam sistem tahunan dan Oyotan”. | Sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. | Penelitian terdahulu meneliti tentang sewa-menyewa tanah sawah dalam sistem tahunan dan oyotan, sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang sewa sawah bengkok dengan mengatasnamakan orang lain. |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   |  |  |   |
| 3 | Rendi Aditia “Tinjauan Hukum Islam tentang sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen”. | Sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. | Penelitian terdahulu meneliti tentang sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen, sedangkan penelitian sekarang meneliti tentang pembayaran sewa sawah bengkok dengan sewa yang tidak sesuai dengan perjanjiannya. |