

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Ijarah (Sewa Menyewa) Menurut Hukum Islam

Secara bahasa ijarah berarti al-ajru (الاجر), yaitu imbalan/upah terhadap suatu pekerjaan (الخزاء على العمل) dan pahala.¹³ Dalam bentuk lain, kata *ijarah* juga biasa di katakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa (*al-kara-a*). Selain itu arti kebahasaan dari *al-ajru* tersebut adalah ganti (*al-iwadh*), baik akad itu di terima dengan di dahului oleh akad atau tidak.

Kata *ijarah* dalam perkembangan kebahasaan selanjutnya di pahami sebagai bentuk akad yaitu akad (pemilikan) terhadap berbagai manfaat dengan imbalan (al-aqdu ‘alal manafi’ bil iwadh) atau akad pemilikan manfaat dengan imbalan (tamlik al manfaah bil iwadh) secara bahasa *ijarah* di definisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat. Manfaat tersebut bisa berupa jasa atau tenaga orang lain, dan bisa pula manfaat yang berasal dari suatu barang/benda. Semua manfaat jasa dan barang tersebut di bayar dengan sejumlah imbalan tertentu.

Menurut ulama Syafiiyah, *ijarah* adalah akad atas manfaat yang di ketahui kebolehanannya dengan serah terima dan ganti yang di ketahui manfaat kebolehanannya. Menurut ulama Hanafiyah *ijarah* adalah akad terhadap sewa - menyewa dengan adanya ganti. Menurut ulama Malikiyah dan Hambaliyah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang

¹³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014)., hlm. 114.

mubah dalam waktu tertentu.¹⁴ Dari pendapat ulama di atas, tidak di temukan perbedaan yang mendasar dari definisi *ijarah*, tetapi ada yang mempertegas mengenai pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa dan mengenai jasa waktu yang di tentukan.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹⁵

Dengan demikian dapat di artikan bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa di ikuti dengan kepemilikan atas barang itu sendiri. Transaksi *ijarah* di dasakan pada adanya pengalihan hak manfaat.

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Qur'an, hadis-hadis Nabi dan ketetapan Ijma Ulama.

¹⁴Ibid., hlm.114.

¹⁵M.Ichwan Sam,Hasanudin,dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta : Erlangga,2014), hlm.91.

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *ijarah* dalam al-Quran terdapat dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah antara lain:¹⁶

1. Surat Az-Zukhruf ayat 32

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

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 sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

(Q.S Az-Zukhruf: 32).¹⁷

2. Surat al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya : “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ,Ya ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil

¹⁶Sayyid Sabiq, Fiqih sunnah, terjaman. Nor Hasanuddin, Jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 203-204.

¹⁷Departemen Agama R.I, *Al - Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang : Kumudasmoro, 1994), hlm. 443.

untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”¹⁸

Fuqaha’ yang melarang sewa menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya pada barang-barang nyata, sedang manfaat sewa menyewa pada saat terjadinya akad tidak ada. Karenanya, sewa menyewa merupakan tindak penipuan dan termasuk menjual barang yang belum jadi.

Tentang hal ini, bahwa meski tidak terdapat manfaat pada saat terjadinya akad, tetapi pada galibnya akan dapat dipenuhi. Sedang dari manfaat-manfaat tersebut, syara’ hanya memperhatikan apa yang galibnya akan dapat dipenuhi. Atau adanya keseimbangan antara dapat dipenuhi dan tidak dapat dipenuhi.

C. Landasan Ijma’

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma’ bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.¹⁹ Semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama’ pun yang membantah kesepakatan (ijma’) ini, sekalipun ada beberap orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.²⁰

Tujuan disyaratkan *ijarah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi

¹⁸Ibid, hlm. 389.

¹⁹Rahmat Syafi’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2006), hlm. 124.

²⁰Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 113-115.

tidak dapat bekerja, di pihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang dan dengan *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan, seseorang tidak memiliki mobil tapi memerlukannya di pihak lain, Ada yang mempunyai mobil dan memerlukan uang. Dengan transaksi *ijarah* kedua beda pihak dapat memperoleh manfaat.²¹

D. Macam-macam Sewa Menyewa(Ijarah)

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

1. *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 dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'ajjir* mendapat imbalan tertentu dari *musta'jir*, dan *musta'jir* mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.
2. *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,

²¹Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fikih*, (Jakarta : Prenada Media, 2003), hlm. 215-216.

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 untuk *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'ajjir*.²²

Selain pembagian *ijarah* seperti yang telah diterangkan sebelumnya, 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. *Ijarah* ini oleh madzhab Syafi'I dianggap identik dengan akad jual beli barang.
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. Akad ini dalam madzhab syafi'i hampir sama dengan akad pesanan

²²M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta :PT Raja Grafindo Persada,2003), hlm. 236

(salam). Yang harus diperhatikan dalam *ijarah* ini adalah upah atau ongkos harus dibayar di muka, sama seperti akad pesanan.²³

E. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa(Ijarah)

Transaksi *ijarah* dalam pelaksanaannya akan sah apabila terpenuhi rukun dan syaratnya.

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 akad Sewa-menyewa adalah sifat yang dengannya tergantung kebenarannya (sahnya) sewa-menyewa itu tergantung padanya, seperti pelaku akad dan obyek akad. Maka ia termasuk syarat untuk terealisirnya hakekat sewa-menyewa.²⁴

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

²³Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta : Pustaka Azzam, 1975), hlm. 57

²⁴Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), hlm. 59.

dimaksud rukun adalah sesuatu yang termasuk hakekat dan berkaitan langsung dengan keabsahan suatu transaksi, dan dalam hal ini adalah akad sewa-menyewa itu sendiri. 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 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 akad yang meliputi dua unsur, yaitu orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, dan disebut juga "mukr" yaitu pemilik benda, dan "muksir", yaitu orang yang mengambil manfaat benda itu: objek sewa-menyewa, yang meliputi dua unsur juga yaitu biaya dan manfaat: dan sighthat yang meliputi dua unsur yaitu ijab dan qabul.

Menurut para ulama Hambali sama dengan para ulama Syafi'i mereka mengatakan: Rukun sewa-menyewa itu seperti rukun jual beli, terdiri dari pelaku akad sewa-menyewa, objek sewa-menyewa meliputi: ongkos dan manfaat dan sighthat meliputi ijab 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 menyewa sesuatu disebut *musta'jir*.²⁵

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* 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 sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika 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

²⁵Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...*, hlm. 117

uang sewanya harus lengkap. Yaitu, manfaat dan pembyaran uang sewa yang menjadi objek sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.

- 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.²⁶

Berpijak dari perbedaan pendapat para ulama tersebut dapat dipahami bahwa menurut ulama Hanafi rukun sewa-menyewa ada dua yaitu ijab dan qabul. Sedangkan menurut ulama maliki, rukun sewa-menyewa ada tiga yaitu pelaku aqad, 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 Sewa Menyewa

Terlebih dahulu akan dijelaskan perbedaan antara rukun dan syarat sewa-menyewa menurut hukum islam. Yang disebut rukun sewa

²⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*,... hlm. 232

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:²⁷

a) Pelaku sewa-menyewa haruslah berakal (waras)

Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa-menyewa haruslah berakal. Maka tidak sah aqadnya 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

²⁷Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 186.

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 haruslah 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 beraqad 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 tiap 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 tidak 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 didalam 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 penikmatan kepada penyewa dengan hak milik atas benda yang disewakan tetap ditangan pemilik atau pihak yang menyewakan.

F. Kewajiban Para Pihak Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ada beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan baik penyewa maupun orang yang menyewakan antara lain:

1. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

- a) Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang disewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang disewakan, mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan. Melengkapi rumah yang disewakan dengan segala

perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.

- b) Penyewa ketika selesai penyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana kita menyewanya. Maksudnya adalah penyewa wajib atau bertanggung jawab memperbaiki atas objek yang rusak/cacat apabila objek yang disewa tersebut rusaknya berasal dari penyewa itu sendiri, dan kemudian harus mengembalikan atau menyerahkan objek yang ia sewa dalam keadaan semula atau utuh, seperti mana ia menyewa.
- c) Masing-masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka dalam hal ini ia boleh membatalkan akad perjanjian sewa.
- d) Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada orang penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila orang yang menyewakan menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau sebagian masa sewa, maka ia tidak berhak memanfaatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam akad *ijarah* , sehingga

ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang menyewakan memberika keleluasaan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun si penyewa membiarkanya selama masa penyewaan atau dalam sebagian masa penyewaan, maka ia tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh. Karena *ijarah* adalah akad yang wajib atas kedua belah pihak, maka dituntut terlaksanakanya hal-hal yang harus terwujud didalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap pembayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam sewa menyewa sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.²⁸

G. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sebelum melakukan sewa menyewa atau *ijarah* biasanya dilakukan suatu perjanjian antara kedua belah pihak, sehingga masing-masing pihak mendapatkan hak yang dikehendaki bersama. Perjanjian ini akan berlaku

²⁸Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominal di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 561-562.

selama masa perjanjian yang telah disepakati belum berakhir, dan diantara salah satu pihak baik penyewa maupun orang yang menyewa tidak melakukan kewajibannya masing-masing sehingga menimbulkan pembatalan sewa menyewa. Apabila masa perjanjian itu telah habis, maka tidak berlaku lagi untuk masa berikutnya, dan barang sewaan tersebut harus dikembalikan lagi kepada pemiliknya.

Tanpa suatu perjanjian baru, sewa menyewa sudah dianggap berhenti atau berakhir, terkecuali bila ada keadaan yang memaksa untuk melanjutkan sewaan pada jangka waktu tertentu. Misalnya bila seseorang menyewa tanah pertanian selama setahun. Bila pada saat perjanjian sudah habis, ternyata masih ada tanaman yang belum diketam, maka untuk memberi kesempatan kepada penyewa menikmati hasil tanamannya, ia dapat memperpanjang waktu yang diperlukan tersebut.²⁹

Sewa menyewa atau *ijarah* merupakan suatu jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena sewa menyewa adalah akad pertukaran, kecuali didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. Sewa menyewa atau *ijarah* akan batal (*fasakh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

1. Yang diupahkan atau disewakan mendapat kerusakan pada waktu ia masih ditangan penerima upah atau karena terlihat cacat lainnya.
2. Rusaknya barang yang disewakan.
3. Bila barang itu telah hancur dengan jelas.

²⁹A. Syafi'i Jafri, *Fiqih Muamalah*, cet. ke 1, (Pekanbaru: Susqa Pers, 2000), hlm. 117.

4. Bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah diselesaikan atau masa pekerjaan telah habis. Lain halnya bila terdapat uzur yang melarangnya *fasakh*.³⁰

Dengan pengertian lain perjanjian *ijarah* itu bisa menjadi rusak atau dirusakkan apabila terdapat cacat pada barang sewa yang akibatnya barang tersebut tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diinginkan pada waktu perjanjian tersebut dilakukan ataupun sesudah perjanjian itu dilakukan. Perjanjian *ijarah* juga rusak bila barang sewa itu mengalami kerusakan yang tidak mungkin lagi dipergunakan sesuai dengan fungsinya. Dalam hal ini, pemilik barang juga dapat membatalkan perjanjian apabila ternyata pihak penyewa memberlakukan barang yang disewa tidak sesuai dengan ukuran kekuatan sewaan itu.³¹

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan atau pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya.

³⁰Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 122

³¹Ahmad Ahar Basyir, *Ijarah Syirkah*, cet.ke 1, (Bandung: al- Ma'arif, 1997), hlm 40.

Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa didalamnya. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang-barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

H. Sewa Menyewa Tanah

Dilihat dari segi obyeknya sewa menyewa (*ijarah*) dapat dibagi menjadi dua macam yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan (jasa).³²

1. Sewa-menyewa (*ijarah*) yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa-menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
2. Sewa-menyewa (*ijarah*) yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan tukang sepatu.

Sewa-menyewa (*ijarah*) seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti mengabdikan seorang pembantu rumah tangga, tuang kebun dan

³²Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam ...*, hlm. 40.

satpam. Dan ada juga yang bersifat serikat, seperti mengabdikan buruh pabrik, buruh bangunan dan lain sebagainya.

Dalam praktiknya sewa-menyewa juga mempunyai beberapa bentuk diantaranya:

1. Bentuk Sewa-Menyewa Tanah yang diperbolehkan dalam Islam

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti: jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta usaha dan lain sebagainya namun harus dihindari dari usaha batil. sebagaimana firman Allah dalam Surat an-Nisa' ayat 29 :

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

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”³³

³³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*..., 122.

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu berarti menghilangkan nikmat dan menyia-niyakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di jaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah garapan yang diperbolehkan dalam Islam adalah :

- a) Tanah yang disewakan adalah tanah produktif.
- b) Sewa menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang, emas, perak.
- c) Benda yang disewakan harus diketahui jelas.