

BAB II

SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian Ijarah

Secara etimologi (bahasa) ijarah berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Selain itu Sayyid Sabiq mengartikan ijarah sebagai (ganti) dari sebab itu (pahala) dinamai (upah).¹

Adapun secara terminologi (istilah fiqh) para ulama' berbeda-beda mendefinisikan ijarah antara lain sebagai berikut:

a. Menurut ulama Hanafiyah

عَقْدٌ يَفِيدُ مَنَفَعَةً مَعْلُومَةً مَقْصُودَةً مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

“Ijarah adalah suatu perjanjian yang mempunyai faedah, memiliki manfaat yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan ada imbalan pengganti.”²

b. Menurut ulama Malikiyah

¹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* Terjemah Kamaluddin A. Marzuki (Bandung: PT. al-Ma'arif, Cet I. 1987), h.7.

²Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqih Empat Madzhab*, A. Terjemah H. Moh. Zuhri, dkk., (Semarang: CV. Asy-Syifa, 1994), h.166.

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلِّكَ مَنْ فَاعٍ شَيْءٍ مُبَاهٍ حَ مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“suatu perjanjian yang memberikan faedah, memiliki manfaat sesuatu yang mubah pada masa yang diketahui dengan adanya upah.”³

c. Menurut ulama Hanabilah

إِلَّا جَارَةً عَقْدَ مَنْفَعَةٍ مُبَاهٍ حَ مَعْلُومَةً تَوْ خَدُ شَيْءٍ فَشَيْءٌ مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“ijarah adalah perjanjian atas manfaat yang mubah, yang diketahui, yang diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang diketahui.”⁴

d. Menurut ulama asy-Syafi’iyah

إِلَّا جَارَةً عَقْدَ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ فَابِلَةً لِلْبَلَدِ وَالْأَبَا حَ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“ijarah adalah suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan upah yang bisa diketahui.”⁵

³ Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqh Empat Madzhab*, 4, h.170.

⁴ Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqh Empat Madzhab*, 173.

⁵ Abdur Rahman al-Jaziri, *Terjemah Fiqh Empat Madzhab*, 172.

Menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa itu diartikan sebagai “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.”⁶

Sewa menyewa merupakan suatu istilah yang seringkali dipergunakan oleh masyarakat dalam usaha bersama yang ada kaitannya untuk mendapatkan keuntungan yang akan diperoleh berdasarkan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Dalam hal ijarah fuqaha' telah bersepakat akan kebolehan menyewakan rumah, kendaraan (hewan), dan pekerjaan orang (jasa) yang tidak dilarang (mubah) begitu pula baju dan hamparan tikar. Tetapi mereka berselisih pendapat tentang persewaan tanah, air, tukang azan, mengajar al-Qur'an, dan binatang pejalan.⁷ Para fuqaha' periode pertama membolehkan akad ijarah itu, walaupun ada perbedaan pendapat diantara mereka. Ada beberapa perbedaan mengenai kata-kata ijarah menurut ulama fiqh. Idris Ahmad dalam bukunya berjudul fiqh Syafi'i berpendapat bahwa ijarah berarti upah-mengupah, sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah Fiqh Sunnah karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna ijarah dengan sewa menyewa.⁸

⁶ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Yogyakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 52.

⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Penerjemah Imam Al-Ghazali Said, Achmad Zaidun, Jilid III, (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), h. 64.

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), h. 113.

Selain definisi diatas, ada pula yang mendefinisikan ijarah sebagai akad pemindahan hak guna atau barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁹

Meskipun berbeda-beda dalam mengemukakan pendapat tentang ijarah, namun semuanya mempunyai arti dan tujuan yang sama yaitu perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat tertentu.

B. Dasar Hukum Ijarah

Dalam hukum ijarah jumhur ulama' menyatakan bahwa ijarah disyaratkan berdasarkan al-Qur'an, sunnah, dan ijma' para ulama'.¹⁰

a. al-Qur'an

Firman Allah dalam surat az-Zukhruf ayat 32

فَوْقَ بَعْضِهِمْ وَرَفَعْنَا لَدُنْيَا الْحَيَاةِ فِي مَعِيشَتِهِمْ بَيْنَهُمْ قَسَمْنَا خَزَائِنَ رَبِّكَ رَحْمَةً يَفْصِلُ بَيْنَهُمْ أَهْمًا
تَجْمَعُونَ مِمَّا خَيْرُ رَبِّكَ وَرَحْمَتُ سَخِرَ بَعْضًا مِنْ بَعْضِهِمْ لِيَتَّخِذَ دَرَجَاتٍ بَعْضُ

⁹ Rahmad Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 122.

¹⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid* Juz II, h. 218.

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.”¹¹

Dalam surat al-Baqarah ayat 233

رَزَقْنَاهُ ۖ الْمَوْلَدُ وَعَلَى الرِّضَاعَةِ يُتِمُّ ۖ أَنْ أَرَادَ لِمَنْ كَامِلِينَ حَوْلَيْنِ ۖ أَوْلَدَ ۖ هُنَّ يُرْضِعْنَ وَالْوَالِدَاتُ
 إِلَى بَوْلِهِ ۖ لَهُ مَوْلَدٌ وَلَا يُولَدُ ۖ هَا وَلِدَةٌ تَضَارُّ لَا وَسَعَهَا إِلَّا نَفْسٌ تُكَلِّفُ لَا بِالْعُرْفِ وَكَسَوْتُهُنَّ
 أَرَدْتُمْ وَإِنْ عَلَيْمَا جُنَاحٌ فَلَا وَتَشَاوُرَ مِنْهُمَا تَرْضَى عَنْ فَصَالٍ ۖ أَرَادَ فَإِنْ ذَٰلِكَ مِثْلُ الْوَارِثِ وَع
 ۖ أَنْ وَأَعْلَمُوا ۖ اللَّهُ وَاتَّقُوا بِالْعُرْفِ ۖ آتَيْتُمْ مَا سَلَّمْتُمْ إِذَا عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ فَلَا أَوْلَدَ ۖ كُمْ تَسْتَرْضِعُونَ ۖ أَنْ
 بِصِيرَتَعْمَلُونَ بِمَا اللَّهُ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma’ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan

¹¹ Departemen agama RI, *al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Bandung: Syigma, 2007), h. 978.

keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”¹²

b. As-Sunnah

Hadis yang diriwayatkan oleh Handzalah bin Qais

“Handzhalah bin Qais RA menceritakan bahwa ia pernah bertanya kepada Rafi’ bin Khudaij mengenai menyewakan tanah dengan emas dan perak, lalu ia menjawab “tidak mengapa, karena manusia di zaman Rasulullah dengan apa yang tumbuh di jalur air, di hulu-hulu sungai, dan beragam tumbuhan. Ada yang itu hancur. Hanya begitulah sewa menyewa di zaman beliau, karena cara lain beliau larang tetapi, jika ada sesuatu yang dijamin, maka tidak mengapa.”¹³

¹² *Ibid.*, 57.

¹³ Kahar Masyhur, *Terjemah Bulughul Maram*, I, Cet I, 1992., h.512.

c. Ijma'

Ulama' pada zaman sahabat telah sepakat akan kebolehan (jawaz) akad ijarah, hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terjadi suatu kewajiban untuk memperbolehkan akad ijarah atas manfaat atau jasa. Karena pada hakikatnya akad ijarah juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek manfaat atau jasa.¹⁴

Mengenai disyaratkannya ijarah, semua umat bersepakat, tak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal ini tidak dianggap.

C. Rukun Ijarah

Menurut jumhur ulama', rukun ijarah ada empat (empat), yaitu:

- a. 'Aqid.
- b. Shighat akad.

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet I, 2001), h. 158.

c. Ujrah (upah).

d. Manfaat.

Adapun menurut ulama' Hanafiyah, rukun ijarah adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira*, dan *al-ikra*.

D. Syarat Ijarah

Syarat iajarah terdiri dari empat macam, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat lazim.

1. Syarat Terjadinya Akad

Syarat *al-inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan aqid, zat akad, dan tempat akad.

Menurut ulama' Hanafiyah, 'aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad ijarah anak mumayyiz, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.¹⁵

¹⁵ Alauddin Al-Kasani, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syarai'*, Juz IV, hlm. 176.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat ijarah dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak mumayyiz adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya.¹⁶

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.¹⁷

¹⁶Syarh Al-kabir li Dardir, Juz IV, hlm. 3.

¹⁷Muhammad asy-Syarbini, *Mughni Al-Muhtaj*, Juz II, hlm. 332.

2. Syarat Pelaksanaan (an-nafadz)

Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh ‘aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian, ijarah al-fudhul (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

3. Syarat Sah Ijarah

Keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan ‘aqid (orang yang akad), ma’qud alaih (barang yang menjadi objek akad), ujah (upah), dan zat akad (nafs al-‘aqad), yaitu:

- a. Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad

Sebagaimana firman Allah SWT:

رَاضٍ عَنْ تَجَرَّةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا بَابِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا لَأَمْوَالِ الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَ

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. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

b. Ma’qud Alaih bermanfaat dengan jelas.

Adanya kejelasan pada ma’qud alaih (barang) sehingga menghilangkan pertentangan di antara aqid. Diantara cara untuk mengetahui ma’qud alaih (barang) diantaranya sebagai berikut:

1. Penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “saya sewakan salah satu dari rumah ini.

2. Penjelasan waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.¹⁸

Ulama’ Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama’ Syafi’iyah mensyaratkan sebab bila tak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.¹⁹

3. Sewa Bulanan

¹⁸Muhammad asy-syarbini, *Mughni Al-Muhtaj*, juz II. Hlm. 349.

¹⁹Abu Ishaq Asy-Syirazi, *Al-Muhadzdzab*, juz I. hlm. 396.

Menurut ulama' Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, "saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp. 50.000,00" sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, "saya sewa selama sebulan."²⁰

Sedangkan menurut jumhur ulama' akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting adalah adanya keridaan dan kesesuaian dengan uang sewa.²¹

4. Penjelasan Jenis Pekerjaan

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

5. Penjelasan Waktu Kerja

Batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

c. Ma'qud alaih (barang) harus dapat memenuhi secara syara'

²⁰ Muhammad asy-syarbini, *Mughni Al-Muhtaj*, juz I. hlm. 396.

²¹ Alauddin Al-Kasani, Badai' *Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syarai'*, juz IV. Hlm. 182.

Dipandang tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan syara'.

d. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara'

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk memburu, dan lain-lain. Para ulama' sepakat melarang ijarah, baik benda ataupun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa.²²

²² Ibn Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, juz I. hlm. 218.

- e. Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

Diantara contohnya adalah menyewa orang untuk shalat fardu, puasa, dan lain-lain. Juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab hal itu merupakan kewajiban si istri.

- f. Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya. Juga tidak mengambil manfaat dari sisa hasil pekerjaannya, seperti menggiling gandum dan mengambil bubuknya atau tepungnya untuk dirinya. Hal itu didasarkan pada hadis yang diriwayatkan oleh Daruquthni bahwa Rasulullah SAW. melarang untuk mengambil bekas gilingan gandum. Ulama Syafi'iyah menyepakatinya.²³

- g. Manfaat ma'qud alaih sesuai dengan keadaan yang umum

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam ijarah. Adapun syarat barang sewaan (ma'qud alaih) ialah dapat dipegang atau dikuasai. Hal itu didasarkan pada hadis Rasulullah SAW, yang melarang menjual barang yang tidak dapat dipegang atau dikuasai, sebagaimana dalam jual

²³ Alauddin Al-Kasani, *Badai' Ash-Shanai' fi Tartib Asy-Syara'i*, juz IV/ 192.

beli. Dalam hal upah, para ulama' telah menetapkan, yaitu berupa harta tetap yang dapat diketahui dan tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut. Dalam akad disyaratkan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad atau syarat-syarat yang merusak akad, seperti menyewakan rumah dengan syarat rumah tersebut akan ditempati oleh pemiliknya selama sebulan, kemudian diberikan kepada penyewa.

4. Syarat Kelaziman

Syarat kelaziman ijarah terdiri atas dua hal sebagai berikut:

1. Ma'qud alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat

Jika terdapat cacat pada ma'qud alaih (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

2. Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa ijarah batal karena adanya uzur sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada uzur. Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru menyebabkan kemudharatan bagi yang akad. Uzur dikategorikan menjadi tiga macam:

- a. Uzur dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu pekerjaan menjadi sia-sia.
- b. Uzur dari pihak yang disewa, seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang dan tidak ada jalan lain, kecuali menjualnya.
- c. Uzur pada barang yang disewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus pindah.

Menurut jumhur ulama', ijarah adalah akad lazim, seperti jual beli. Oleh karena itu, tidak bisa batal tanpa sebab yang membatalkannya. Menurut ulama' Syafi'iyah, jika tidak ada uzur, tetapi masih memungkinkan untuk diganti dengan barang yang lain, ijarah tidak batal, tetapi diganti dengan yang lain. Ijarah dapat dikatakan batal jika kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.

E. Sifat Akad dan Hukum Ijarah

Para ulama' fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad al-ijarah, apabila bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. 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 hukum. Akan tetapi,

jumhur ulama mengatakan bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (al-mal). Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah. Adapun hukum ijarah yaitu pertama ijarah sahih adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan ma'qud alaih sebab ijarah termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Adapun hukum ijarah rusak, menurut ulama Hanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan waktu akad, ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaannya, upah harus diberikan semestinya.

Jafar dan ulama' Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah fasid sama dengan jual beli fasid, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.

F. Macam-Macam Ijarah

a. Hukum Sewa Menyewa

Dibolehkan ijarah atas barang mubah, seperti rumah, kamar, dan lain-lain. Tetapi dilarang ijarah terhadap benda-benda yang diharamkan. Menurut ulama' Hanafiyah, ketetapan akad ijarah adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama' Malikiyah, hukum ijarah sesuai dengan keberadaan manfaat.²⁴ Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum ijarah tetap pada keadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa, seperti benda yang tampak.²⁵

Perbedaan pendapat di atas berlanjut pada hal-hal sebagai berikut:

1. Keberadaan upah dan hubungannya dengan akad

Menurut ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah, keberadaan upah bergantung pada adanya akad. Menurut ulama' Hanafiyah dan Malikiyah, upah demikian berdasarkan akad itu sendiri, tetapi diberikan sedikit demi sedikit, bergantung pada kebutuhan 'aqid.

Menurut ulama' Hanafiyah dan Malikiyah, kewajiban upah didasarkan pada tiga perkara, yaitu :

²⁴ Ibn Rusyd, *Bidayah Al-Mujtahid wa Nihayah Al-Muqtashid*, juz III. hlm. 226.

²⁵ Muhammad Asy-Syarbini, *Mughni Al-Muhtaj*, juz II. hlm. 334.

- a. Mensyaratkan upah untuk dipercepat dalam zat akad.
- b. Mempercepat tanpa adanya syarat.
- c. Dengan membayar kemanfaatan sedikit demi sedikit. Jika dua orang yang akad bersepakat untuk mengakhirkan upah, maka itu dibolehkan.

2. Barang sewaan atau pekerjaan diberikan setelah akad

Menurut ulama' Hanafiyah dan Malikiyah, ma'qud 'alaih (barang sewaan) harus diberikkan setelah akad.

3. Ijarah dikaitkan dengan masa yang akan datang

Ijarah untuk waktu yang akan datang dibolehkan menurut ulama' Malikiyah, Hanabilah, dan Hanafiyah. Sedangkan Syafi'iyah melarangnya selagi tidak bersambung dengan waktu akad.

Adapun cara memanfaatkan barang sewaan seperti sewa rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain. Sedangkan pada sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang akan didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan, ijarah dipandang rusak. Dalam sewa kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu diantara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkut.

Adapun jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding runtuh dan lain-lain. Pemilik yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan upah sebab dianggap sukarela.

Mengenai kewajiban setelah habis masa sewa, diantaranya adalah menyerahkan kunci jika yang disewa rumah dan jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpannya kembali ditempat asalnya.

b. Hukum Upah-Mengupah

Upah-mengupah atau ijarah ‘ala al-a’mal, yakni jual beli jasa. Ijarah ini terbagi menjadi dua, yaitu

1. ijarah khusus merupakan ijarah yang dilakukan seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah. Tanggung jawab yang disewa (ajir) khusus yaitu bekerja sendiri dan menerima upah sendiri, seperti pembantu rumah tangga. Jika ada barang yang rusak, ia tidak bertanggung jawab untuk menggantinya.
2. Ijarah musytarik merupakan ijarah yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya dibolehkan bekerjasama dengan orang lain. Tanggung jawab yang disewa (ajir) musytarik, seperti para pekerja dipabrik, para ulama’ berbeda pendapat dalam menetapkan tanggung jawab mereka. Menurut ulama’ Hanafiyah, Jafar, Hasan Ibn Jiyad, dan Imam Syafi’i adalah tidak bertanggung jawab atas kerusakan sebab, kecuali bila disebabkan oleh mereka, kecuali bila disebabkan oleh permusuhan.²⁶

²⁶Al-Kasani, juz IV.hlm. 211.

Imam Ahmad dan dua sahabat Imam Abu Hanifah berpendapat bahwa ajir bertanggung jawab atas kerusakan jika kerusakan disebabkan oleh mereka walaupun tidak disengaja, kecuali jika disebabkan oleh hal-hal yang umum terjadi.²⁷

Sedangkan menurut ulama Malikiyah adalah bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan walaupun tidak disengaja atau karena kelalaiannya. Sesuatu yang ada ditangan ajir, misalnya kain pada seorang penjahit, menurut ulama' Hanafiyah dianggap sebagai amanah. Akan tetapi, amanah tersebut akan berubah menjadi tanggung jawab bila dalam keadaan sebagai berikut:

- a. Tidak menjaganya.
- b. Dirusak dengan sengaja. Dalam ajir musytarik, apabila murid ajir ikut membantu, pengajarliah yang bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
- c. Menyalahi pesanan penyewa.

Sedangkan mengenai gugurnya upah, para ulama' berbeda pendapat dalam menentukan upah bagi ajir, apabila barang yang ditanggannya rusak.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 210.

Menurut ulama' Syafi'iyah, jika ajir bekerja ditempat yang dimiliki oleh penyewa, ia tetap memperoleh upah. Sebaliknya, apabila barang berada ditangannya, ia tidak mendapatkan upah.²⁸ Pendapat tersebut sejalan dengan pendapat ulama' Hanabilah.²⁹

Ulama' Hanafiyah juga shampir sependapat dengan pendapat diatas, hanya saja diuraikan lagi:

²⁸ Abu Ishaq Asy-Syirazi, *Al-Muhadzdzab*, Juz I, hlm. 409.

²⁹ Ibn Qudamah, *al-Mughni*, Juz V, hlm. 487.

a. Jika benda ada ditangan ajir

1. Jika ada bekas pekerjaan, ajir berhak mendapat upah sesuai bekas pekerjaan tersebut.
2. Jika tidak ada bekas pekerjaannya, ajir berhak mendapatkan upah atas pekerjaannya sampai akhir.

b. Jika benda berada di tangan penyewa

Pekerja berhak mendapat upah setelah selesai bekerja.

Dalam melakukan akad seringkali terjadi perbedaan pendapat diantara kedua belah pihak yang melakukan akad (sewa-menyewa) tentang jumlah upah yang harus diterima atau diberikan padahal ijarah dikategorikan sah, baik sebelum jasa diberikan maupun sesudah jasa diberikan.

Apabila terjadi terjadi perbedaan sebelum diterimanya jasa, keduanya harus bersumpah, sebagaimana disebutkan pada hadis Rasulullah SAW yang artinya:” jika terjadi perbedaan di antara dua orang yang berjual-beli, keduanya harus saling bersumpah dan mengembalikan,” (HR. Ashab Sunan Al-Arba’ah, Ahmad, dan Imam Syafi’i)

Hadis tersebut meskipun berkaitan dengan jual beli, juga relevan dengan ijarah. Dengan demikian, jika keduanya bersumpah, ijarah menjadi batal.

Kedua pihak yang melaksanakan akad berbeda pendapat setelah penyewa memanfaatkan sebagian sewaan, yang diterima adalah ucapan penyewa dengan sumpahnya dan batal ijarah sisanya. Kedua pihak yang melaksanakan akad berbeda pendapat setelah masa persewaan selesai, yang diterima ucapan penyewa dalam penentuan biaya sewaan disertai sumpah.

Ulama' Syafi'iyah berpendapat, jika pembuat baju berbeda dengan penjahit misalnya tentang jenis benang yang dipakai menjahit, yang diterima adalah ucapan yang disertai sumpah.

G. Berakhirnya Ijarah

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak terikat dalam perjanjian tersebut mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian termasuk kepada perjanjian timbal balik.

Ijarah tidak menjadi batal (fasakh) dengan matinya salah satu pihak yang berakad sedangkan yang diakadkan selamat. Pewaris memegang peranan warisan, apakah ia sebagai pihak mu'ajir atau musta'jir.³⁰

Ijarah akan menjadi batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut:³¹

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya barang.
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh. Seperti jika ijarah tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman di panen. Maka ia tetap berada ditangna penyewa sampai selesai masa diketam, sekalipun terjadi pemksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa yaitu dengan mencabut tanamannya sebelum waktunya.

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh sunnah*, (Bandung: Al-Ma'arif), 28.

³¹ *Ibid.*, 29

- e. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia boleh memfasakhkan sewaan itu.

Adapun para ulama' fiqh menyatakan bahwa akad ijarah berakhir apabila:

- a. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir. Apabila yang di sewakan itu rumah, maka akan dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewakan adalah jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya. Karena hal ini disepakati oleh seluruh ulama' fiqh.
- c. Menurut ulama' Hanafiyah, wafatnya seseorang yang berakad, karena akad ijarah menurut mereka, tidak boleh diwariskan dan ijarah sama dengan jual beli mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- d. Menurut ulama' Hanafiyah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait utang yang banyak, maka akad al-ijarah batal. Uzur-uzur yang dapat membatalkan akad ijarah itu.³²

³² Haroen Naesron, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 237.

F. Pengembalian Barang Sewaan

Adapun ketentuan pengembalian barang yang dijadikan obyek sewa adalah sebagai berikut:

1. Apabila barang yang dijadikan obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik., yaitu dengan menyerahkan langsung bendanya, mislanya sewa menyewa kendaraan.
2. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya pada pihak yang menyewakannya dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah.³³
3. Jika yang menjadi obyek sewa menyewa adalah barang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa diatasnya.

³³ *Ibid.*, 238.