



## BAB II

### KONSEP *IJARAH* DALAM FIQIH

#### I. Konsep *Ijarah* Dalam Fiqih

##### A. Pengertian *Ijarah*

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah *ijarah* atau sewa-menyewa, kontrak, menjual jasa, upah-mengupah dan lain-lain. *Al Ijarah* berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al 'Iwadu* (ganti).<sup>1</sup> *Ijarah* menurut arti bahasa adalah nama upah.<sup>2</sup> Menurut pengertian *syara'*, *Al Ijarah* ialah: Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>3</sup>

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak kurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, terj. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: Al Ma'arif, 1987), 7.

<sup>2</sup> Aliy As'ad, *Tarjamah Fathul Mu'in 2* (Kudus: Menara Kudus), 286.

<sup>3</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, terj. Kamaluddin A. Marzuki, 7.

<sup>4</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, 52.

Dalam syariat Islam, *ijarah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.<sup>5</sup>

Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama:<sup>6</sup>

- a. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.
- b. Ulama Mazhab Syafi'i mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.
- c. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Menurut Amir Syarifuddin *Ijarah* secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* (sewa menyewa); seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarat al- ḥimmah* (upah mengupah) seperti upah menjahit pakaian.<sup>7</sup>

Menurut Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan dan Sapiudin Shidiq menjelaskan bahwa *Al-ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam

---

<sup>5</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), jilid 4, 203.

<sup>6</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 227.

<sup>7</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, 215-216.



bentuk upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam.<sup>8</sup>

Menurut H. Moh. Anwar menerangkan bahwa: *Ijarah* ialah perakadan (perikatan) pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai '*iwad*' (penggantian/balas jasa) dengan berupa uang atau barang yang ditentukan. Jadi *ijarah* itu membutuhkan adanya orang yang member jasa dan yang memberi upah.

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>9</sup>

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *muajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajran* atau *ujrah*. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual* (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa atau upah-mengupah berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkan

---

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, 277.

<sup>9</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 115.

manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).<sup>10</sup>

Senada dengan pengertian di atas, Rahmat Syafe'i mendefinisikan *ijarah* secara etimologi sebagai menjual manfaat sedangkan jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Selain itu juga ada yang menerjemahkan bahwa *ijarah* sebagai jual-beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, dan ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jadi dalam hal ini, *ijarah* dibagi menjadi dua bagian, yaitu *ijarah* atas jasa dan *ijarah* atas benda.<sup>11</sup>

Jadi, dari beberapa pengertian diatas dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya atau didefinisikan pula sebagai menjual manfaat dan upa-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan.

## **B. Dasar Hukum *Ijarah***

*Al-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.

---

<sup>10</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 144.

<sup>11</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 121-122



Adapun dasar hukum tentang kebolehan *al-ijarah* dalam al-Quran terdapat dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah antara lain:<sup>12</sup>

1. Surat at-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

“Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka”<sup>13</sup>

2. surat al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَعْجِرْهُ إِبْنٌ خَيْرٌ مِّنْ اسْتَعَجَرْتُ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari wanita itu berkata: wahai bapakku, upahlah dia, sesungguhnya orang yang engkau upah itu adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya”.<sup>14</sup>

Adapun dasar hukum dari hadits Nabi diantaranya adalah:

1. Al Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Nabi saw. bersabda:

إِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ (رواه البخاري  
ومسلم)

“Rasulullah saw berbekam, kemudian beliau memberikan upah kepada tukang-tukang itu”.<sup>15</sup>

2. Riwayat Ibnu Maajah, Rasulullah bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

<sup>12</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, 203-204

<sup>13</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 558

<sup>14</sup> *Ibid*, 389

<sup>15</sup> Syihabuddin Ahmad, *Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram*, (Beirut: Daar Al-Fikr, 2004), 181



*"Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang diupah sebelum kering keringatnya".<sup>16</sup>*

Adapun dasar hukum *ijarah* berdasarkan *ijma'* ialah semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama pun membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>17</sup> Umat Islam pada masa sahabat telah *berijma'* bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>18</sup>

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkannya *ijarah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja; dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan dan memperoleh manfaat.

### **C. Rukun dan Syarat-Syarat *Ijarah***

*Ijarah* merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi obyek manfaat transaksi. Dari segi ini, *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Misalnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, dan

---

<sup>16</sup> *Ibid*, 185

<sup>17</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 117.

<sup>18</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 124.

lain sebagainya. Kedua, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM (Sumber Daya Manusia) yang lazim disebut perburuhan.<sup>19</sup>

Oleh karena itu, transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya sebagai transaksi umum akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut:

#### 1. Rukun Ijarah

Rukun dari *ijarah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka.<sup>20</sup> Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *ijarah* itu adalah:

- a. Orang yang menggunakan jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang kemudian memberikan upah atas jasa tenaga atau sewa dari jasa benda yang digunakan, disebut pengguna jasa (*mūjir*)
- b. Orang yang memberikan, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau (*musta'jir*)
- c. Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut (*ma'jur*)
- d. Imbalan atau jasa yang diberikan disebut upah atau sewa (*ujrah*)

---

<sup>19</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 183.

<sup>20</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, 217-218.



Menurut ulama mazhab Hanafi rukun *ijarah* hanya ada satu, yaitu *ijab* dan *qabul*.<sup>21</sup> Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijarah* itu ada empat, sebagai berikut:<sup>22</sup>

a. *'Aqid* (orang yang akad)

*'Aqid* adalah orang yang melakukan perjanjian/transaksi, yaitu orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*).

b. *Sigat akad*

*Sigat* akad adalah pernyataan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau transaksi.<sup>23</sup>

c. *Ujrah* (upah)

*Ujrah* adalah member imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>24</sup>

d. Manfaat.

Di dalam pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun *ijarah* adalah:<sup>25</sup>

a. Pihak yang menyewa;

b. Pihak yang menyewakan;

---

<sup>21</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 231.

<sup>22</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 125.

<sup>23</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 51

<sup>24</sup> Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 43.

<sup>25</sup> Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* ( ,2008), 70

- c. Benda yang di*ijarah*kan; dan
- d. Akad.

Dalam hal akad sebagaimana yang telah tercantum dalam pasal 252 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tersebut bahwasanya shigat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas, namun juga dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat.

## 2. Syarat *ijarah*

Supaya transaksi *ijarah* itu bisa dianggap sah, maka ada beberapa syarat yang mengiringi beberapa rukun yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi:

### a. '*Aqid*

Kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Jika salah satu pihak adalah orang gila atau anak kecil, akadnya dianggap tidak sah. Para penganut Mazhab Syafi'i dan Hambali menambah syarat lain, yaitu baligh. Jadi, menurut mereka, akad anak kecil meski sudah *tamyiz*, dinyatakan tidak sah jika belum balig.<sup>26</sup> Berbeda dengan kedua Mazhab di atas, Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah

---

<sup>26</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, 205.



*mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.<sup>27</sup>

b. *Sigat* akad antara *mu'jir* dan *musta'jir*

Syarat sah *sigat* akad dapat dilakukan dengan lafad atau ucapan dengan tujuan orang yang melakukan perjanjian atau transaksi dapat dimengerti. Berkaitan dengan hal tersebut umum dilakukan dalam semua akad, karena yang dijadikan pedoman dalam *ijab qabul* adalah sesuatu yang dapat dipahami oleh dua orang yang melakukan akad sehingga tidak menimbulkan keraguan dan pertentangan.<sup>28</sup>

Selain itu, ketentuan umum yang ada dan menjadi pedoman hukum apabila perkataan yang dinyatakan adalah sesuai dengan niat dan kehendak dalam hati yang dinamakan *sigat* yang dapat dilakukan dengan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan yang jelas tentang adanya *ijab qabul*. *Sigat* dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi

c. *Ujrah* (upah)

Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu: *pertama*, berupa harta tetap yang dapat diketahui. *Kedua*, tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan

---

<sup>27</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 231.

<sup>28</sup> Abdurrahman Al-Jaziri, *Al Fiqih 'ala al Madzhahibil Arba'ah jilid 4 terj. Moh Zuhri Dkk*, (Semarang: Asy-Syifa', 1994), 174.

menempati rumah tersebut.<sup>29</sup> Upah (*ujrah*) dapat digolongkan menjadi 2, yaitu:

- a. Upah yang telah disebutkan (*ajr al-musamma*), yaitu upah yang telah disebutkan pada awal transaksi, syaratnya adalah ketika disebutkan harus disertai adanya kerelaan (diterima oleh kedua belah pihak).
- b. Upah yang sepadan (*ajr al-mi'tli*) adalah upah yang sepadan dengan kerjanya serta sepadan dengan kondisi pekerjaannya. Maksudnya adalah harta yang dituntut sebagai kompensasi dalam suatu transaksi yang sejenis pada umumnya.<sup>30</sup>

Dengan demikian, persyaratan penetapan upah atas objek *ijarah* yang terdapat dalam pasal 6 Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-04/BL/2007 tentang akad-akad yang digunakan dalam kegiatan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip *syariah*, wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- 1) Besarnya harga *ujrah* atas objek *ijarah* dan cara pembayaran ditetapkan menurut kesepakatan yang dibuat dalam akad secara tertulis.

---

<sup>29</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 129.

<sup>30</sup> Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam: Pendekatan Teoritis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 230.

- 2) Alat pembayaran *ujrah* atas objek *ijarah* adalah berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai yang sama yang tidak bertentangan dengan prinsip *syariah*.<sup>31</sup>

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq sebuah akad sewa (*ijarah*) dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>32</sup>

1. Kerelaan kedua pihak pelaku akad. Apabila salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akadnya dinyatakan tidak sah sebagaimana yang telah disebutkan dalam al-Qur'an surat an-Nisaa' ayat 29:

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

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlangsung suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*<sup>33</sup>

2. Mengetahui manfaat barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah. Upaya dilakukan dengan melihat langsung barang. Atau cukup dengan penjelasan akan kriteria barang termasuk masa sewa, sebulan atau setahun.

<sup>31</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 82-83.

<sup>32</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, 205.

<sup>33</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 83



3. Barang yang menjadi obyek akad dapat diserahkan pada saat akad, baik secara fisik atau definitif.
4. Barang dapat diserahkan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa.
5. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan.

Mengenai syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah* telah diatur dalam pasal 257-260 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yakni: *Pertama*, untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. *Kedua*, akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. *Ketiga*, pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.<sup>34</sup>

Dengan demikian, jika rukun dan syaratnya terpenuhi, maka perjanjian akad *ijarah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum atas perjanjian yang sah, bahwasanya perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan *i'tikad* baik.

#### **D. Sigat Akad Ijarah**

Akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.<sup>35</sup> Sedangkan dalam bukunya Rachmat Syafe'i, akad adalah

---

<sup>34</sup> *Ibid*, 71.

<sup>35</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, 65.



ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi.<sup>36</sup>

Rukun akad menurut jumhur ulama terdiri dari:

1. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sigah al-aqd*)
2. Pihak-pihak yang berakad
3. Obyek akad.<sup>37</sup>

Syarat-syarat akad yaitu setiap pembentukan akad mempunyai syarat yang ditentukan *syara'* yang wajib disempurnakan, syarat-syarat terjadinya aka dada dua macam:

1. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
2. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut syarat *izafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum.<sup>38</sup>

Berakhirnya akad yaitu suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya.<sup>39</sup> Ulama fiqih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila terjadi hal-hal seperti berikut:

1. Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mengikat.

---

<sup>36</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, 43.

<sup>37</sup> M. Ali hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 103.

<sup>38</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 49-50.

<sup>39</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, 130.



3. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad dapat berakhir bila: aka itu *fasid*, berlaku *khiyar syarat* dan *khiyar 'aib*, akad itu tidak dilaksanakan oleh satu pihak yang berakad, serta telah tercapai tujuan akad itu secara sempurna.
4. Wafat salah satu pihak yang berakad.<sup>40</sup>

Dengan demikian, yang dimaksud *sigat* akad adalah dengan cara bagaimana *ijab* dan *qabul* yang merupakan rukun-rukun akad itu dinyatakan.<sup>41</sup> *Sigat* akad *ijarah* itu dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain sebagai berikut:

1. *Sigat* akad secara lisan

Cara alami untuk menyatakan keinginan bagi seseorang adalah dengan kata-kata. Maka, akad dipandang telah terjadi apabila *ijab* dan *qabul* dinyatakan secara lisan oleh pihak-pihak bersangkutan. Bahasa apapun, asal dapat dipahami pihak-pihak bersangkutan, dapat digunakan. Susunan kata-katanya pun tidak terikat dalam bentuk tertentu. Yang penting, jangan sampai mengaburkan yang menjadi keinginan pihak-pihak bersangkutan agar tidak mudah menimbulkan persengketaan dikemudian hari.

2. *Sigat* akad dengan tulisan

Tulisan adalah cara alami kedua setelah lisan untuk menyatakan sesuatu keinginan. Maka, jika dua pihak yang akan melakukan akad tidak ada

---

<sup>40</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 112.

<sup>41</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Islam*, 68.



di satu tempat, akad itu dapat dilakukan melalui syarat yang dibawa seseorang utusan atau melalui pos. *Ijab* dipandang terjadi setelah pihak kedua menerima dan membaca surat dimaksud. Jika dalam *ijab qabul* tersebut tidak disertai dengan pemberian tenggang waktu, harus segera dilakukan dalam bentuk tulisan atau surat yang dikirim dengan perantaraan utusan atau lewat pos. Bila disertai pemberian tenggang waktu, *qabul* supaya dilakukan sesuai dengan lama tenggang waktu tersebut.

3. *Sigat* akad dengan isyarat

Apabila seseorang tidak mungkin menyatakan *ijab* dan *qabul* dengan perkataan karena bisu, akad dapat terjadi dengan isyarat. Namun, dengan syarat ia pun tidak dapat menulis sebab keinginan seseorang yang dinyatakan dengan tulisan lebih dapat meyakinkan dari pada yang dinyatakan dengan isyarat. Maka, apabila seseorang bisu yang dapat menulis mengadakan akad dengan isyarat, akadnya dipandang tidak sah.

4. *Sigat* akad dengan perbuatan

Cara lain untuk membentuk akad, selain secara lisan, tulisan atau isyarat, ialah dengan cara perbuatan. Misalnya, seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian penjual menyerahkan barang yang dibelinya. Cara ini disebut jual beli saling menyerahkan harga dan barang (jual beli dengan *mu'aṭah*). Misalnya, dalam akad sewa-menyewa: kita naik bis kota umpamanya. Tanpa kata-kata kita serahkan saja sejumlah uang

seharga karcis bis tersebut. Sewa-menyewa seperti itu disebut sewa-menyewa dengan *mu'aṭah* juga.

Dalam dunia modern sekarang ini, akad jual beli dapat terjadi pula secara otomatis. Kita masukkan uang dalam suatu alat, lalu keluar sesuatu yang kita beli setelah kita menekan tombol pada alat tersebut. Jual beli seperti ini dapat dimasukkan dalam akad dengan *mu'aṭah* juga. Yang penting dalam *mu'aṭah*, untuk menumbuhkan akad itu, jangan sampai terjadi semacam penipuan, kecurangan dan sebagainya. Segala sesuatunya harus dapat diketahui dengan jelas.<sup>42</sup>

Jadi, *sigat* akad dalam *ijarah* syaratnya antara *mu'jir* dan *musta'jir* harus saling rela an tidak boleh mengandung unsur paksaan. Karena dengan adanya paksaan menyebabkan perjanjian atau akad menjadi tidak sah.

#### **E. Macam-macam *Ijarah***

Dilihat dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan. *Pertama*, *Ijarah* yang bersifat manfaat misalnya: sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan.<sup>43</sup> Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

---

<sup>42</sup> *Ibid*, 68-70.

<sup>43</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi alam Islam*, 236.



Menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad *ijarah* kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum *ijarah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijarah* tetap pada keberadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa seperti benda yang tampak.<sup>44</sup>

*Kedua, ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.<sup>45</sup>

Dalam hal ini *ijarah* yang bersifat pekerjaan atau upah-mengupah dibagi menjadi dua, yaitu:

1. *Ijarah khusus*

Yaitu *ijarah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.

2. *Ijarah musytarik*

---

<sup>44</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 131-132.

<sup>45</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 236.



Yaitu *ijarah* yang dilakukan bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya, dibolehkan bekerjasama dengan orang lain.<sup>46</sup>

*Ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:<sup>47</sup>

1. *Ijarah 'Ayan*: dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk benda atau binatang dimana orang yang menyewakan mendapatkan imbalan dari penyewa.
2. *Ijarah Amal*: dalam hal ini terjadi sewa menyewa dalam bentuk jasa atau skill (kemampuan).

## F. Beberapa Ketentuan Hukum Ijarah

### 1. Pembayaran Upah

Upah tidak hanya menjadi milik dengan (hanya sekedar) akad, menurut mazhab Hambali, mensyaratkan mempercepat upah atau menangguhkannya adalah sah. Seperti juga halnya mempercepat sebagian dan menangguhkan yang sebagian lagi sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan mempercepat atau menangguhkan, sekiranya upah itu dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut.<sup>48</sup>

Ibnu Hazm mengatakan, “Upah mengajar al-Qur’an dan ilmu agama dibolehkan bulanan atau langsung, sama saja. Untuk pengobatan, menulis al-

---

<sup>46</sup> Rachmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, 133-134.

<sup>47</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), 426.

<sup>48</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 4*, terj. Nor Hasanuddin, 207.

Qur'an dan buku-buku pengetahuan hukumnya juga boleh karena tidak ada teks syariat yang melarangnya, bahkan ada yang membolehkannya.”<sup>49</sup>

Kompensasi harus berbentuk harta dengan nilai jelas, konkret atau dengan menyebutkan kriteria-kriterianya. Karena sewa merupakan pembayaran atas nilai manfaat, berarti nilai tersebut disyaratkan syarat harus diketahui dengan jelas, sebagaimana hadits Rasulullah:

قَوْلُ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: "مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلَيْسَ لَهُ أَجْرُهُ"<sup>50</sup>

Artinya: “Rasulullah saw berkata: *“Barangsiapa yang mempekerjakan seseorang, maka hendaklah ia memberitahukan kepadanya berupa upahnya.”* (HR Baihaqi, Abu Dawud dan an-Nasa’i)<sup>51</sup>

Dibenarkan untuk menentukan upah dengan standar kebiasaan masyarakat setempat. Ibnu Taimiyah mengatakan, “Jika seseorang menaiki transportasi umum atau masuk kamar mandi umum (yang disewakan), atau menyerahkan pakaian atau makanannya kepada tukang cuci, maka harus ada kompensasi yang lazim.”

Dalam kaitannya dengan kewajiban memberikan upah atau kompensasi atas jasa, sebagaimana firman Allah dalam surat ath-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَوَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Syihabuddin Ahmad, *Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram*, 186

<sup>51</sup> Ibid, 209.



Artinya: “kemudian jika mereka menyusukan (anakmu) untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.”<sup>52</sup>

Ayat di atas memerintahkan untuk membayar kompensasi atas jasa, bahkan jasa menyusui. Tentang nominalnya, hendaknya disesuaikan dengan kebiasaan masyarakat.

Kemudian menurut Ahmad Azhar, tentang pembayaran harga sewa atau imbalan dapat diadakan syarat-syarat perjanjian, apakah dibayar lebih dahulu atau dibayar kemudian dan apakah dibayar tunai atau diangsur dalam waktu yang ditentukan. Syarat pembayaran upah yang ditentukan dalam perjanjian adalah perjanjian harus disetujui dan perjanjian harus dilaksanakan terlebih dahulu baru upahnya kemudian.<sup>53</sup>

## 2. Hak Atas Upah

Hak menerima upah adalah sebagai berikut:

- a. Ketika selesai bekerja, beralilkan kepada hadis yang diriwayatkan Ibn Majah, Nabi saw. Bersabda,

رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عَرَقُهُ.

---

<sup>52</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 558

<sup>53</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, 28.



Artinya: “Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering.”<sup>54</sup>

- b. Mendapat manfaat, jika *ijarah* dalam bentuk barang. Apabila ada kerusakan pada barang sebelum dimanfaatkan dan masih belum ada selang waktu, akad sewa tersebut menjadi batal.
- c. Ada kemungkinan untuk mendapatkan manfaat. Jika masa sewa berlaku, ada kemungkinan untuk mendapatkan manfaat pada masa itu sekalipun tidak terpenuhi secara keseluruhan.
- d. Mempercepat pembayaran sewa atau kompensasi. Atau sesuai kesepakatan kedua belah pihak sesuai dalam hal penangguhan pembayaran.<sup>55</sup>

### 3. Penentuan Upah

Para ahli ekonomi berbeda pendapat tentang beberapa upah seorang pekerja yang harus diterima atau bagaimana upah tersebut ditetapkan. Tapi sebagian besar mengatakan bahwa upah ditetapkan berdasarkan tingkat kebutuhan hidup dan lainnya menetapkan berdasarkan ketentuan produktifitas marginal.<sup>56</sup>

Jumlah upah boleh ditetapkan engan perundingan, boleh tergantung pada persetujuan kolektif, boleh diperlakukan berdasarkan kebiasaan atau praktek perusahaan, atau ditetapkan menurut kombinasi dengan cara-cara

---

<sup>54</sup> Syihabuddin Ahmad, *Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram*, 185

<sup>55</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah jilid 4*, terj. Nor Hasanuddin, 210.

<sup>56</sup> Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam Jilid 2* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), 362.



tersebut. Secara luar biasa dalam keadaan tidak ada persetujuan, maka ada kewajiban untuk membayar upah dengan jumlah yang pantas.<sup>57</sup>

Pada dasarnya setiap transaksi barang atau jasa dari satu pihak ke pihak yang lain akan menimbulkan *kompensasi*. Dalam *terminologi* fiqih mu'amalah, *kompensasi* dalam transaksi antara barang dengan uang disebut dengan *ṣaman* (harga), sedangkan uang dengan tenaga kerja manusia disebut dengan *ujrah* (upah). Seseorang yang bekerja pada dasarnya melakukan suatu transaksi jasa, baik jasa intelektual atau fisik, dengan uang. Bekerja dapat dilakukan untuk kegiatan sendiri atau kegiatan pihak lain.<sup>58</sup>

Terkait penentuan upah kerja, *syari'at* Islam tidak memberikan ketentuan yang rinci secara tekstual, baik dalam ketentuan al-Qur'an maupun sunah rasul. Secara umum ketentuan al-Qur'an yang ada kaitannya dengan penentuan upah kerja adalah surat al-Nahl, ayat 90:<sup>59</sup>

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ  
وَالْمُنكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya:

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu berlaku adil dan berbuat kebajikan, member pada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan, Dia member pengajaran padamu agar kamu mengambil pelajaran.” (QS. Al-Nahl:90)<sup>60</sup>

<sup>57</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1980), 331.

<sup>58</sup> M.B. Hendri Anto, *Pengantar Ekonomi Mikro Islam* (Yogyakarta: Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2003), 224.

<sup>59</sup> Ibid, 228.

<sup>60</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 277.



Dari uraian-uraian yang dikemukakan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa penentuan upah belum dijelaskan secara rinci dalam al-Qur'an maupun hadis tetapi secara umum harus sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak.

#### **G. Berakhirnya Perjanjian *Ijarah***

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*) karena termasuk perjanjian timbale balik. Bahkan, jika salah satu pihak (yang menyewa atau penyewa) meninggal dunia, 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 putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.<sup>61</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan *ijarah fasakh* (batal) sebagai berikut:

1. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *'ain*.

---

<sup>61</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 148-149.



3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, berakhirnya masa, kecuali jika terdapat *uzur* yang mencegah *fasakh*. Seperti jika masa *ijarah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa; yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.
5. Penganut-penganut mazhab Hanafi berkata: boleh *memfasakh ijarah*, karena adanya *uzur* sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa took untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak *memfasakh ijarah*.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 4*, terj. Nor Hasanuddin, 214-215.