

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa-menyewa

1. Pengertian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik benda bergerak atau benda tidak bergerak dengan pembayaran harga tertentu.¹³ Jadi pada dasarnya sewa-menyewa adalah tindakan orang untuk memanfaatkan sesuatu barang dengan pembayaran harga tertentu baik benda bergerak atau benda tidak bergerak. Dalam KUH Perdata Pasal 1548 mendefinisikan sewa-menyewa “sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap ataupun yang bergerak.”¹⁴

Sewa-menyewa diharuskan disepakati oleh dua orang yang mengadakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain, jika perjanjian itu salah satu pihak tidak setuju maka tidak akan terlaksana. Selain itu sewa-menyewa tidak hanya sebatas pada pemanfaatan suatu barang saja, melainkan pembayaran barang dilakukan ketika proses penyerahan barang sewa. Syarat sah suatu perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1420 KUH Perdata yang menyebutkan ada empat syarat sah perjanjian, yaitu

¹³ Salim, “*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*” (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 58.

¹⁴ KUH Perdata Buku Ketiga Perikatan

kesepakatan para pihak, kecakapan untuk berbuat hukum, suatu pokok persoalan tertentu, dan sebab yang tidak dilarang.¹⁵

Selain pengertian di atas para ahli hukum juga mendefinisikan sewa-menyewa sebagai berikut:

a. Wirjono Projodikoro

Sewa-menyewa ialah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan mengambil manfaat dari barang tersebut disertai dengan pembayaran oleh penyewa kepada pemilik barang sewa.¹⁶

b. Yahya Harahap

Sewa-menyewa ialah persetujuan antara dua pihak (pihak yang menyewakan dan pihak penyewa) yang mana pihak yang menyewakan memberikan barang secara langsung kepada pihak yang menyewa.¹⁷

2. Pengertian Sewa-menyewa dalam Islam (*Ijārah*)

Sewa-menyewa (*ijārah*) secara etimologi berasal dari kata bahasa Arab, yakni “*al-ijārah*” yang mempunyai makna upah ataupun ongkos. Secara terminologi *ijārah* merupakan sebuah akad yang digunakan atas manfaat yang telah diketahui, dituju, dan menerima buat diserahkan terhadap penyewa serta menerima untuk boleh dimanfaatkan dengan membayar ongkos atau ganti yang telah diketahui.¹⁸ Jadi *ijārah* itu merupakan sebuah akad yang digunakan untuk menyewa barang, dimana

¹⁵ KUH Perdata Buku Ketiga Perikatan

¹⁶ Wirjono Prdjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Pesetujuan-persetujuan Tertentu*” (Bandung: Sumur, 1981), 190.

¹⁷ M. Yahya Harap, “*Segi-segi Hukum Perjanjian*” (Bandung: Penerbit Alumni, 1986). 220.

¹⁸ Moh. Syakur dan Roy Fadhi, “*Terjemah Fathul Qarib Masakini*” (Probolinggo: Pustaka ‘Azm, 2015), 323.

barangnya haruslah memiliki manfaat dan diserahkan kepada penyewa serta boleh untuk digunakan dengan membayar ongkos atau biaya sesuai dengan kesepakatan. *Ijārah* sendiri sifatnya hanya untuk memiliki manfaat dari suatu barang dan kepemilikan barang tersebut tidak berpindah. Maksudnya barang yang disewa tetap menjadi milik orang yang menyewakan, bukan menjadi pemilik penyewa.

Selain pengertian di atas para ulama fiqh mendefinisikan *ijārah* sebagai berikut:

- a. Ulama' Malikiyah: *ijārah* sebagai akad yang memberi faedah pemilikan manfaat sesuatu yang mubah dengan jangka waktu yang diketahui disertai kompensasi yang tidak bertambah dari manfaat tersebut.¹⁹
- b. Ulama' Hanafiyah: *Ijārah* sebagai akad yang memiliki faedah pemilikan manfaat yang diketahui secara jelas dengan maksud tertentu dari barang yang disewakan disertai kompensasi (ongkos).²⁰
- c. Ulama' Syafi'iyah: *Ijārah* sebagai suatu akad atas manfaat yang diketahui, dengan maksud tertentu, bisa dipindah tangankan, hukumnya mubah, disertai kompensasi yang diketahui.²¹
- d. Ulama' Hanabillah: *Ijārah* sebagai akad untuk pemanfaatan sesuatu yang mubah baik itu barang atau jasa, diketahui dengan jelas, memiliki jangka waktu, dan disertai kompensasi.²²

¹⁹ Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, "*Fikih Empat Madzhab*" (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2017), 154.

²⁰ Ibid, 150.

²¹ Ibid, 155.

²² Ibid, 157.

3. Dasar Hukum *Ijārah*

a. Al-Quran

1. Q.S Ath-Thalaq: 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتَوْهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya: "...apabila mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah terhadap mereka imbalannya...". (Q.S Ath-Thalaq: 6).²³

2. Q.S Al-Qashash: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِي اسْتَأْجِرْهُمَا نَّ خَيْرَ مَنِسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيَّ الْأَمِينِ

Artinya: "Salah satu dari dua wanita itu berbicara: "Wahai bapakku terimalah ia sebagai orang yang bekerja (kepada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Q.S Al-Qashash: 26).²⁴

b. Hadis

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أُعْطُوا

الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ)

Artinya: "Dari Abdullah bin Umar ia berkata: Rosulullah SAW bersabda: "berikan imbalan kepada pekerja sebelum keringatnya garing. (H.R Ibnu Majjah).²⁵

²³ Pudjihardjo dan Nuf Faizin Muhith, "Fikih Muamalah Ekonomi Syariah" (Malang: UB Prees, 2019), 66.

²⁴ Ibid, 66.

²⁵ Akhmad Farroh Hasan, "Fih Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer" (Teori dan Praktik) (Malang: UIN- Maliki Press, 2018), 52.

4. Syarat dan Rukun *Ijārah*

a. Syarat *Ijārah*

Syarat dari *ijārah* sepenuhnya harus dipenuhi agar sah hukumnya.

M. Ali Hasan menerangkan mengenai syarat *ijārah* yang harus dipenuhi. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain:²⁶

1) Syarat *Aqidain*

Pada syarat pertama ini, orang yang melaksanakan sebuah akad haruslah *baligh* dan berakal (mazhab Hambali dan Syafi'i). Dua hal tersebut jika tidak terpenuhi, maka tidak sah *ijārah*. Hal ini tidak sama dengan mazhab Maliki dan Hanafi. Dua mazhab ini menjelaskan bahwasanya bagi anak yang sudah *mumayyiz* wenang menjalankan *ijārah* dengan persetujuan dari walinya. Jadi mazhab ini tidak mengharuskan yang melakukan *ijārah* harus *baligh* terlebih dahulu. Dengan kata lain *ijārah* diperbolehkan bagi anak yang sudah *mumayyiz* baik itu dengan persetujuan walinya atau tidak dengan persetujuan walinya, akan tetapi lebih baiknya ada persetujuan dari walinya. Usia *baligh* merupakan usia yang sudah dibebani oleh ketentuan hukum Islam. Rata-rata usia *baligh* pada umumnya bagi laki-laki sudah mengalami mimpi basah (*junub*) sedangkan untuk perempuan sudah menstruasi (*haidh*). Sedangkan untuk usia *baligh* menurut mazhab berbeda-beda.

Usia *baligh* menurut mazhab Syafi'i dan Hambali dikisaran usia 12 tahun sampai 15 tahun bagi laki-laki sedangkan usia *baligh*

²⁶ Ibid, 52.

bagi perempuan diusia antara 9 tahun sampai dengan 12 tahun. Menurut mazhab Maliki usia *baligh* bagi laki-laki maksimal memiliki umur 17 tahun bagi laki-laki dan perempuan. Disisi lain menurut mazhab Hanafi usia *baligh* bagi seorang laki-laki diusia 18 tahun dan untuk perempuan diusia 17 tahun. Dari perbedaan usia *baligh* menurut para mazhab dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwasanya usia *baligh* bagi seorang laki-laki berkisaran dari usia 12 tahun sampai 18 tahun dan bagi perempuan dari usia 9 tahun sampai dengan usia 17 tahun.

2) *Aqidain* saling *ridho*

Dalam *ijārah*, *ridho* (kerelaan) dari pihak yang berakad haruslah diperhatikan. Kerelaan itu harus dua pihak, apabila salah satu pihak tidak rela maka *ijārah* tidak akan terjadi. Kerelaan ini mencakup dua hal, yakni kerelaan atas barang yang disewakan dan kerelaan atas biaya sewa.

3) Faedah *ma'jur* harus jelas

Faedah dari barang yang disewakan haruslah nyata, dalam artian mengetahui manfaatnya. Sehingga tidak akan menyebabkan sebuah permasalahan dikemudian hari. Akad *ijārah* tidak sah jika faedah dari barang yang disewa enggak nyata.

4) Objek *ijārah* dapat diberikan serta dapat dimanfaatkan secara langsung dan tidak ada kecacatan

Tidak diperbolehkan untuk menyewakan barang yang tidak dapat diserahkan atau dipindah tangankan. Hal ini sejalan

dengan pendapat Jumhur ulama' fiqh yaitu "tidak diperbolehkan untuk menyewakan barang yang tidak dapat diserahkan".

- 5) Objek *ijārah* merupakan barang yang diperbolehkan oleh *syara'* Jumhur ulama' fiqh sependapat bahwasanya tidak diperbolehkan menyewa seseorang untuk membunuh, menyewa tukang sihir, dan menyewakan rumah untuk berjudi atau untuk prostitusi.

b. Rukun *Ijārah*

Sesuatu yang harus dikerjakan dan apabila ditinggal, maka *ijārah* tidak sah, itulah yang dinamakan dengan rukun. Rukun *ijārah* ada empat, sesuai dengan pendapat jumhur ulama'. Penjelasannya sebagai berikut:²⁷

1) *Aqidain*

Aqidain adalah para pihak yang berakad. Diantaranya yaitu, orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*). Bagi dua orang ini yang hendak melakukan akad haruslah memenuhi persyaratannya, yaitu *baligh* dan berakal.

2) *Shigat Akad*

Shigat ijārah dan jual beli tidak jauh berbeda. Hal ini dikarenakan antara penjual dan pembeli harus melakukan ijab dan qobul dalam jual beli. Dalam *ijārah* juga sama harus melakukan ijab dan qobul antara orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*). Ijab dan qobul merupakan sebuah ucapan, penyertaan, dan penjelasan yang ke luar dari pihak yang mengadakan *ijārah*. Ijab

²⁷ Ibid, 53

merupakan penawaran dari yang menyewakan, sedangkan qobul merupakan ucapan terima dari *musta'jir* setelah adanya ijab.

3) *Ujrah*

Sesuatu yang wajib diberikan *musta'jir* kepada *mu'jir* karena telah mendapatkan manfaat dinamakan *ujrah*. Adapun syarat pemberian *ujrah* antara lain:

- a) *Ujrah* tidak boleh tidak diketahui;
- b) Mengambil uang dari pegawai khusus seperti hakim tidak dibenarkan, karena hakim ada gaji khusus dari pemerintah;
- c) *Ujrah* yang diserahkan mesti dilakukan secara berbarengan dengan penerimaan barang. Jika barang yang disewa lengkap, maka lengkap pula *ujrah* sewanya.

4) Manfaat *ma'jur*

Semua benda yang dapat dijual belikan, maka juga dapat di-*ijārah*-kan. Dengan kata lain, setiap barang yang bisa diperjual belikan itu bisa dilakukan akad *ijārah* dengan ketentuan barang tersebut tanpa adanya cacat, barang yang halal, dapat dipindah tangankan, serta manfaatnya dapat diambil

5. Macam-macam *Ijārah*

Ijārah terbagi menjadi dua bagian yaitu: bersifat manfaat dan bersifat jasa.²⁸ Sewa-menyewa rumah, kontrakan, toko, pakaian, kendaraan, dan lain sebagainya termasuk *ijārah* yang bersifat manfaat.

²⁸ Muhammad Syauqi, "*Fiqih Muamalah*" (Banyumas: CV. Pena Persada, 2020), 114.

Setiap manfaat yang diperbolehkan oleh *syara'* untuk digunakan, maka jumhur ulama' fiqh sependapat mengatakan boleh dijadikan objek akad.

Sedangkan *Ijārah* yang bersifat jasa seperti menyewa orang untuk melakukan sebuah pekerjaan tertentu yang diperbolehkan oleh syariat. Contohnya menyewa tukang jahit untuk membuat pakaian. *Ijārah* yang bersifat jasa terbagi lagi terhadap dua bagian, yakni *ijārah* personal dan *ijārah* umum. *ijārah* personal contohnya seperti pembantu rumah tangga, sedangkan *ijārah* umum contohnya tukang jahit.

6. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam *ijārah* menyebabkan munculnya sesuatu yang harus dipenuhi dan diperoleh. Oleh karena itu, masing-masing pihak yang melakukan perjanjian haruslah paham mengenai suatu yang harus diberikan dan suatu yang diperoleh agar tidak timbul suatu permasalahan. Hal ini disebut dengan hak dan kewajiban. Penjelasannya sebagai berikut:

a. *Mu'jir*

- 1) *Ma'jur* harus diberikan kepada *musta'jir*;
- 2) *Ma'jur* harus dirawat sebaik mungkin, agar tidak cacat dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya;
- 3) Manfaat *ma'jur* harus diberikan sesuai dengan waktu sewanya;
- 4) Menanggung *musta'jir* atas semua cacat dari *ma'jur*;
- 5) Berhak atas biaya sewa yang sudah disepakati;
- 6) Memperoleh kembali *ma'jur* ketika tenggat waktu sewa berakhir;

7) Mendapatkan ganti rugi apabila terdapat *ma'jur* yang rusak atau hilang.²⁹

b. *Musta'jir*

- 1) *Ma'jur* harus dimanfaatkan dengan baik, sesuai dengan manfaatnya;
- 2) *Ujrah* harus dibayar sesuai dengan yang sudah disepakati;
- 3) *Musta'jir* berhak atas manfaat sepenuhnya dari *ma'jur*;
- 4) *Musta'jir* harus mengganti *ma'jur* apabila ketika mengambil manfaatnya terdapat kerusakan atau ada yang hilang;
- 5) Tidak adanya gangguan oleh pihak lain, selama menggunakan *ma'jur*.³⁰

7. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Sewa-menyewa merupakan sebuah perjanjian, dimana para pihak terikat di dalamnya dan tidak mempunyai hak untuk membatalkannya. Hal tersebut dikarenakan, sewa-menyewa melahirkan hubungan timbal balik. Seperti yang sudah diketahui, perjanjian ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak.³¹ Karena perjanjian ini dibuat secara sah dan apabila ingin membatalkan, maka harus ada kesepakatan para pihak.

Orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa, apabila diantara para pihak yang melakukan perjanjian tersebut meninggal, maka perjanjian itu tidak batal selama barang yang disewa tetap ada. Bagi pihak yang meninggal, maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya. Selain itu

²⁹ Abdul Ghofur Anshori, "*Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)*" (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 73.

³⁰ Ibid, 73.

³¹ Ibid, 75.

ada juga alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan sebuah perjanjian diantaranya:³²

- a. Adanya aib atas *ma'jur*;
- b. *Ma'jur* rusak;
- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan;
- d. Terdapat *uzur*: *Uzur* merupakan hambatan dalam perjanjian, sehingga apabila terdapat *uzur* maka perjanjian tidak mungkin dijalankan pada umumnya.

Sewa-menyewa berakhir dengan jangka waktu yang dijanjikan. Berakhirnya sewa-menyewa menimbulkan suatu kewajiban. Kewajiban ini harus dilakukan oleh *musta'jir* yaitu mengembalikan barang sewaan. Ketentuan mengembalikan barang sewaan antara lain:³³

- a. Jika barang sewaan termasuk barang bergerak, maka *musta'jir* harus mengembalikan barang sewaan itu kepada *mu'jir* dengan cara diserahkan secara langsung.
- b. Jika barang sewaan merupakan barang tidak bergerak, maka *musta'jir* wajib mengembalikannya kepada *mu'jir* dalam keadaan kosong. Maksud kosong disini adalah tidak ada harta dari penyewa

Apabila tanah pertanian yang dijadikan objek sewa-menyewa, maka *musta'jir* ketika mengembalikan tanah pertanian itu harus dalam keadaan kosong. Maksudnya tanah pertanian itu tidak ada tanaman apapun yang tersisa milik *musta'jir*.

³² Ibid, 76.

³³ Ibid, 76.

B. Ganti Rugi

1. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi merupakan upaya untuk melakukan tanggung jawab atas kesalahan atau kelalaian untuk melakukan atau berbuat sesuatu kepada orang lain. Ganti rugi dalam KUH Perdata Pasal 1365 dan 1366 menjelaskan bahwa ganti rugi itu terjadi karena sebuah wanprestasi dari salah satu pihak yang membuat suatu perjanjian.³⁴ Selain dari kesalahan, ganti rugi dapat diberikan kepada orang yang lalai atau sembrono dalam melakukan perjanjiannya sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

Ganti rugi dilakukan bukan karena adanya sebuah perjanjian, melainkan karena sebuah kesalahan atau melanggar suatu hukum.³⁵ Jadi pada dasarnya ganti rugi bisa diterapkan jika ada yang melanggar hukum atau melakukan kesalahan. Melanggar hukum dalam hukum positif disebut dengan wanprestasi. Untuk kesalahan sendiri merupakan sebuah perbuatan menyalahi atau perbuatan menyimpang yang merugikan orang lain. Selain dua hal diatas ganti rugi juga dapat diberikan kepada orang yang lalai atau sembrono atas suatu hal.

2. Pengertian Ganti Rugi dalam Islam (*Ta'widh*)

Ganti rugi (*ta'widh*) secara etimologi berasal dari bahasa Arab dari kata '*iwada* yang merupakan masdar dari kata '*adha ya'idhu 'idhatan* yang berarti mengganti. Sedangkan menurut terminologi *ta'widh* adalah suatu bentuk ganti rugi atas pelanggaran atau kelalaian dari para pihak

³⁴ KUH Perdata Buku Ketiga Perikatan

³⁵ Salim, "*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*" (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 100.

yang melakukan suatu perjanjian.³⁶ *Ta'widh* diberikan kepada orang yang membuat kesalahan atau kelalai terhadap perjanjian yang telah dibuatnya. Pemberian *ta'widh* ini dilakukan untuk menutup kerugian pada pihak lainnya. *Ta'widh* harus diberikan kepada pihak yang secara sengaja atau sebab kelalaiannya membuat sesuatu yang tidak sesuai dari ketentuan akad dan dapat menyebabkan kerugian terhadap pihak lainnya.³⁷

Ulama' kontemporer yakni Wahbah Az-Zuhaili mendefinisikan *ta'wid* sebagai berikut:³⁸

"التَّعْوِضُ هُوَ تَعْطِيَةُ الضَّرَرِ الْوَاقِعِ بِالتَّعَدِّيِّ أَوْ الْخَطَا"

Artinya: "*ta'widh* adalah menutup suatu kerugian yang terjadi karena pelanggaran atau kekeliruan".

Dari definisi di atas dapat ditarik sebuah pemahaman tentang *ta'widh* yakni, kerugian yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaian dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, maka ia wajib melakukan ganti rugi atas kerugian yang disebabkan.

3. Dasar Hukum *Ta'widh*

a. Al-Quran Surat Al-Baqarah: 194

فَمَنْ اعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا عَتَدَىٰ عَلَيْكُمْ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ

اللَّهُ مَعَ الْمُتَّقِينَ

³⁶ Firman Wahyudi, "Mengontrol Moral Hazed Nasabah Melalui Instrumen *Ta'zir* dan *Ta'widh*" *Journal Al-Banjari* Vol. 16 No. 2, Juli-Desember 2017, 190.

³⁷ Iza Hanifuddin, "Ganti Rugi Perspektif *Fiqh Muamalah*" *Jurnal Muslim Heritage* Vol. 5 No. 1 Mei 2020.

³⁸ Fatwa DSN MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*).

Artinya: “... maka, siapa saja berbuat aniaya (kerugian) kepadamu, balaslah ia sama dengan kerugian yang sudah ia berikan kepadamu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah, bahwa Allah bersama orang-orang yang bertakwa. (Q.S Al-Baqarah: 194)”.³⁹

b. Hadis

وَ عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانَ عِنْدَ بَعْضِ نِسَائِهِ فَأَرْسَلَتْ إِحْدَى أُمَّهَاتِ الْمُؤْمِنِينَ مَعَ خَادِمٍ لَهَا بِقِصْعَةٍ فِيهَا طَعَامٌ فَضَرَبَتْ بِيَدِهَا فَكَسَرَتْ الْقِصْعَةَ فَضَمَّهَا، وَجَعَلَ فِيهَا الطَّعَامَ وَقَالَ: (قُلُّهَا) وَدَفَعَ الْقِصْعَةَ الصَّحِيحَةَ لِلرَّسُولِ، وَحَبَسَ الْمَكْسُورَةَ. رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ وَالتِّرْمِذِيُّ، وَسَمَّى الضَّارِبَةَ عَائِشَةَ، وَزَادَ. فَقَالَ: النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ (طَعَامٌ بِطَعَامٍ، وَإِنَاءٌ بِإِنَاءٍ) وَصَحَّحَهُ

Artinya: Artinya: “Dari Annas R.A bahwa Rosululloh SAW berada dalam bilik salah seorang isterinya. Salah seorang istrinya mengirim piring (piring) berisi makanan yang dibawa oleh seorang pembantu. Istri yang berada di dalam kamar Rosululloh itu kemudian memukul piring itu dengan tangannya sehingga rusak. Baginda kemudian mengumpulkan piring itu dan di atasnya ditaruh makanan. Baginda bersabda: “makanlah”. Lalu Baginda memberikan piring yang utuh itu kepada pembantu yang membawa makanan tersebut dan Baginda menyimpan piring yang rusak itu. (Diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Imam Tirmidzy. Dimana beliau memberitahukan nama yang memukul piring itu ialah Aisyah). Dan menambahkan: “Rosululloh

³⁹ Fatwa DSN MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*).

bersabda: “makanan dibalas dengan makanan dan wadah diganti dengan wadah”. Hadist dinilai shahih oleh Imam Tirmidzy, 918).⁴⁰

c. Kaidah *Ta'widh*

وَإِنْ كَانَتْ الْإِجْرَةُ عَلَى مَوْصُوفٍ فِي الذِّمَّةِ لَمْ تَنْفَسِحْ بِالتَّلْفِ وَلَهُ الْبَدَلُ

Artinya: “jika sewa-menyewa terhadap suatu barang atau jasa, maka akad tidak *fasakh* dikarenakan barang rusak, namun diharuskan ada penggantinya”.⁴¹

الْأَجْرُ وَالضَّمَانُ لَا يَجْتَمِعَانِ

Artinya: “antara upah dan denda (tanggung jawab) tidak bisa berkumpul”.⁴²

4. Ketentuan *Ta'widh*

Kompilasi Hukum Islam menyebutkan ketentuan ganti rugi dalam Pasal 313 dan 314. Pada Pasal 313 ada tiga ketentuan yaitu:⁴³

- a. Apabila *ma'jur* terdapat sebuah kecacatan yang disebabkan oleh *musta'jir*, maka ia wajib menggantinya kecuali ada kesepakatan lainnya;
- b. Apabila selama masa akad *ma'jur* mengalami kecacatan yang tidak disebabkan oleh *musta'jir*, maka *mu'jir* yang menggantinya;
- c. Apabila dalam akad tidak disepakati siapa yang bertanggung jawab jika terjadi kecacatan, maka hukum yang digunakan adalah hukum kebiasaan.

⁴⁰ Aminudin Basir dan Ahmad Nor Hasanuddin, “*Ibanatul Al-Ahkam Syarah Bulughul Al-Maram (Jilid Ketiga)*” (Kuala Lumpur: Al-Hidayah Publication, 2010), 217.

⁴¹ Enang Hidayat, “*Kaidah Fikih Muamalah*” (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), 101.

⁴² Abbas Arfan, “*99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah Tipologi dan Penerapannya dalam Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah*” (Malang: UIN-Maliki Press, 2017), 275.

⁴³ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Edisi Pertama Depok: Kencana, 2009), 90.

Selain itu dalam Pasal 314 disebutkan ketika *ma'jur* mengalami kerusakan sebelum manfaat itu diterima *musta'jir* sepenuhnya, maka ia diharuskan tetap membayar biaya *ijārah* kepada *mu'jir* sesuai dengan tenggat waktu dan manfaat yang didapatnya serta melakukan musyawarah untuk menentukan nominal biaya *ijārah*.

Ketentuan ganti rugi adalah suatu pertanggung jawaban oleh pihak yang melanggar perjanjian. Ketentuan ini diberlakukan agar menutupi kerugian yang timbul karena pelanggaran tersebut. Berikut ketentuan-ketentuan ganti rugi:⁴⁴

- a. *Ta'wid* hanya dibebankan terhadap pihak yang sengaja atau lalai dalam melakukan hal yang menyimpang dari ketentuan akad dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain;
- b. *Ta'wid* dikenakan atas kerugian rill. Maksudnya adalah kerugian itu dapat diperhitungkan secara nyata;
- c. Transaksi yang tidak menyebabkan *dayn* (utang-piutang) tidak dapat dikenakan *ta'wid*. Transaksi yang dapat dikenakan *ta'wid* hanya *ijārah*, *murabahah*, *istishna'*, dan *salam*;
- d. Dalam akad besaran *ta'wid* tidak boleh disebutkan;
- e. *Ta'wid* besarnya harus sama dengan nilai kerugian rill.

DSN MUI juga memberikan ketentuan *ta'widh* dalam Fatwa DSN MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*). Dimana

⁴⁴ Ahmad Ilham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), 635.

hasil fatwa tersebut memberikan dua ketentuan ganti rugi, yakni yang pertama ketentuan umum dan yang kedua ketentuan khusus.⁴⁵

a. Ketentuan umum *Ta'widh* Fatwa DSN MUI

- 1) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain;
- 2) Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas;
- 3) Kerugian riil sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan;
- 4) Besar ganti rugi *ta'widh* adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potencial loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dha-i'ah*);
- 5) Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang-piutang (*dayn*), seperti *salam*, *istishna'*, serta *murabahah* dan *ijārah*;
- 6) Dalam akad *mudharabah* dan *musyarakah*, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul maal* atau salah satu pihak dalam

⁴⁵ Fatwa DSN MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*).

musyarakah apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

b. Ketentuan khusus *ta'widh* Fatwa DSN MUI

- 1) Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya;
- 2) Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak;
- 3) Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad;
- 4) Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

C. Pandangan Ulama' Empat Mazhab Terhadap *Ijārah*

1. Mazhab Maliki

Mazhab Maliki mendefinisikan *ijārah* sebagai akad yang memberi faedah pemilikan manfaat sesuatu yang mubah dengan jangka waktu yang diketahui disertai kompensasi yang tidak bertambah dari manfaat tersebut.⁴⁶ Berikut penjelasan dari masing-masing kata dari definisi yang dikemukakan oleh mazhab Maliki. Mazhab ini berpendapat bahwa “pemilikan” bisa mencakup semua akad yang memberi faedah pemilikan sesuatu, seperti *ijārah*, *hibah*, *ṣodaqoh*, *ju'l* (ongkos), *muḍarabah*, dan *musaqah*. Akad-akad ini memberikan faedah pemilikan sesuatu. Pendapat mengenai “manfaat sesuatu” tidak termasuk jual beli, *hibah*, dan *ṣodaqoh*, karena ketiga akad tersebut memberikan faedah kepemilikan dzat sesuatu bukan manfaatnya saja.

⁴⁶ Syaikh Abdurrahman Al-Juzairi, “*Fikih Empat Madzhab*” (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2017), 154.

Pendapat mengenai “manfaat sesuatu yang mubah” berarti tidak termasuk pemilikan manfaat hamba sahaya perempuan. Akad atas perempuan tidak bisa disebut peminjaman karena memanfaatkan tidak halal. Pendapat mengenai “dengan jangka waktu yang diketahui” berarti tidak seperti *ju’l* berupa dana untuk orang yang akan mencari kuda yang hilang, karena jangka waktunya tidak diketahui. Pendapat “yang tidak bertambah dari manfaat tersebut” berarti tidak termasuk *musaqah* dan *muḍarabah* karena keduanya bisa terus menghasilkan, karena pekerja selalu menyerahkan upah tanah atau tanaman kepada si pemilik tanah tersebut.

Rukun *ijārah* mazhab Maliki ada tiga, yaitu:⁴⁷ pertama orang yang berakad, meliputi *mu’jir* (orang yang menyewakan) dan *musta’jir* (penyewa). Kedua *ma’qud ‘alaihi* (objek akad), meliputi biaya sewa dan manfaat dari barang sewa. Ketiga *shigat*, yaitu lafad yang mengisyaratkan atas pemilikan manfaat disertai kompensasi ataupun tidak berupa lafaz.

Syarat akad disini mengharuskan pihak yang berakad haruslah berakal, *baligh*, serta dapat membedakan yang benar dan yang salah, sehingga tidak dapat melakukan akad bagi anak kecil yang belum bisa membedakan benar dan salah. Menurut mazhab ini, usia *baligh* maksimal usia 17 tahun baik itu bagi laki-laki ataupun perempuan. Syarat upah disini haruslah sudah ditentukan dan transparan serta diserahkan dengan jelas. Jadi upah *ijārah* harus sudah ditentukan, maksudnya harga dari apa yang hendak disewa itu sudah diketahui dan transparan (tidak ada yang

⁴⁷ Ibib, 155.

disembunyikan), serta ketika menyerahkan upah haruslah dengan jelas. Pembayaran *ijārah* menurut pendapat mazhab ini harus dilakukan diawal, jika tidak maka akad menjadi rusak.

2. Mazhab Hanafi

Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijārah* sebagai akad yang memiliki faedah pemilikan manfaat yang diketahui secara jelas dengan maksud tertentu dari barang yang disewakan disertai kompensasi (ongkos).⁴⁸ Mazhab ini memaknai *ijārah* itu terdapat ijab dan qobul yang tidak selalu diucapkan. Contohnya seperti seseorang menyewa rumah dalam kurun waktu satu tahun kepada orang lain. Ketika waktu sewa habis, maka pemilik rumah meminta mengosongkan rumah. Jika tidak dilakukan, maka perhari akan dikenakan biaya yang sudah disepakati dan selama pengosongan rumah tentunya memakan jangka waktu, maka penyewa harus membayar jangka waktu yang digunakan untuk mengosongkan rumah tersebut.

Pendapat lain dari mazhab ini tentang *ijārah* yaitu *ijārah* bersifat kepemilikan manfaat selain jual beli, *hibah*, dan *ṣadaqah*, karena tiga hal tersebut bermakna kepemilikan dzatnya. Sedangkan *ijārah* bukan kepada kepemilikan dzatnya, melainkan kepemilikan manfaat saja. Maksudnya dari pemilikan manfaat disini adalah memiliki manfaat dari barang yang disewa. Jadi *ijārah* ini yang berpindah dari orang yang menyewakan itu manfaat dari barangnya bukan kepemilikan dzatnya.

⁴⁸ Ibid, 150.

Pendapat lainnya yaitu *ijārah* harus diketahui dengan jelas. Apabila akad *ijārah* tidak diketahui dengan jelas, maka *ijārah* tersebut tidak sah. Akad *ijārah* haruslah diketahui secara jelas dalam hal harga sewa, jangka waktu sewa, dan kondisi barang yang akan disewakan tidak terdapat cacat. Jika semua itu sudah dipenuhi, maka itu termasuk *ijārah* yang sah. Pendapat lainnya yaitu *ijārah* harus dengan tujuan tertentu. Maksudnya *ijārah* itu harus memiliki tujuan tertentu sesuai dengan prinsip syariat dan masuk akal. Contohnya menyewa kuda digunakan untuk mengangkut barang. Jika akad *ijārah* -nya menyewa kuda untuk mengangkut barang, akan tetapi dimanfaatkan untuk selain dalam akad maka *ijārah* tersebut rusak.

Akad *ijārah* menurut mazhab ini bisa dilakukan dengan dua cara, yakni:⁴⁹ pertama dilafazkan dan kedua tidak dilafazkan. Akad *ijārah* yang dilafazkan memiliki syarat, yaitu harus ada yang mengucapkan “aku menyewakan ini rumah” atau “aku menyewakan ini rumah selama satu tahun kepadamu disertai biaya sekian”. Sewa-menyewa yang dilakukan dengan dilafazkan ini juga dapat menggunakan akad lainnya, seperti akad *hibah* dan *ariyah*. Kedua yang tidak dilafazkan yakni dengan saling memberi. *Ijārah* yang seperti ini dapat dilakukan apabila jangka waktunya singkat serta biaya ringan. Contohnya masuk wc, naik perahu, cukur rambut, dan lain sebagainya.

⁴⁹ Ibid, 153.

Mazhab Hanafi membagi *ijārah* menjadi dua bagian, yaitu:⁵⁰ *ijārah* yang bersumber pada pemanfaatan barang atau benda dan *ijārah* yang bersumber pada pekerjaan. *Ijārah* yang bersumber pada pemanfaatan barang seperti halnya menyewa unta atau kuda untuk kendaraan atau untuk mengangkut barang. Manfaat dari kuda tersebut jelas, yaitu untuk dikendarai atau mengangkut barang. Sedangkan untuk *ijārah* yang bersumber pada pekerjaan seperti halnya menyewa jasa penjahit untuk membuat pakaian, menyewa jasa tukang bangunan untuk membangun rumah, atau lain sebagainya.

Mazhab Hanafi mengatakan bahwa rukun *ijārah* ada satu, yakni ijab dan qobul.⁵¹ Ijab dan qobul merupakan unsur yang sangat berpengaruh pada pelaksanaan akad *ijārah*. Hal ini dikarenakan pada *ijārah* diharuskan adanya proses serah terima diantara para pihak terhadap *ma'qud 'alaihi*. Apabila dalam *ijārah* tidak ada serah terima, maka *ijārah* tersebut tidak sah.⁵²

a. Syarat akad

- 1) Orang yang berakad haruslah berakal dan *baligh*. Apabila *ijārah* akadnya dilakukan oleh orang gila atau anak yang belum *mumayyiz*, maka tidak akan terjadi (tidak sah). Mazhab ini menentukan bahwasanya usia *baligh* bagi laki-laki maksimalnya usia 18 tahun dan untuk perempuan maksimal usia 17 tahun;

⁵⁰ Ibid, 153.

⁵¹ Ibid, 152.

⁵² Ibid, 163.

- 2) *Shigat* dalam akad *ijārah* harus mencakup keridhoan dari kedua belah pihak, *ijārah* tidak sah apabila dilaksanakan dengan adanya unsur paksaan;
 - 3) Barang yang disewakan harus dapat dipindah tangankan, menyewakan hewan yang sesat tidak dianggap sah;
 - 4) Perbuatan wajib tidak termasuk dalam jasa yang disewakan;
 - 5) Manfaat atau kegunaan barang *ijārah* mempunyai nilai;
 - 6) Biaya sewa diketahui dengan jelas.
- b. Syarat sah dan *luzum* (ketetapan)
- 1) *Ma'qud 'alaih* tidak dibenarkan biayanya sama dengan harga barangnya;
 - 2) Syarat-syarat yang tidak diperlukan harus ditiadakan dalam akad *ijārah*;
 - 3) Kejelasan tempat atau barang yang disewa;
 - 4) Tidak terdapat cacat pada *ma'jur*;
 - 5) Penyewa menerima barang yang disewanya.
- c. Syarat *nafadz* (pelaksanaan)
- 1) Kepemilikan dan penguasaan serta;
 - 2) Manfaat sewa yang tetap.

3. Mazhab Syafi'i

Mazhab Syafi'i mendeskripsikan *ijārah* sebagai suatu akad atas manfaat yang diketahui, dengan maksud tertentu, bisa dipindah tangankan, hukumnya mubah, disertai kompensasi yang diketahui.⁵³ Pendapat mazhab

⁵³ Ibid, 155.

ini *ijārah* sebagai “suatu akad” yaitu artinya ada ijab dan qobul. Ijab dan qobul merupakan *shigat* yang harus ada dalam sebuah akad. Pendapat lainnya “atas manfaat” yaitu *ma'qud alaih* (objek akad) seperti pemanfaatan rumah yang disewa atau manfaat dari hewan yang disewa untuk dikendarai atau untuk mengangkut barang.

Pendapat *ijārah* itu “diketahui” artinya tidak boleh ada unsur *jahalah* (ketidaktahuan). Apabila akad yang di dalamnya ada unsur *jahalah*, maka *ijārah* tersebut tidak akan pernah terjadi. Seperti mengupah seseorang untuk mengembalikan untanya yang hilang dengan sejumlah uang, pengembalian itu jangka waktunya tidak diketahui (tidak pasti). Bisa diartikan bahwa *ijārah* memiliki batas waktu yang ditentukan. Pendapat *ijārah* “dengan tujuan tertentu” artinya *ijārah* tersebut tidak digunakan secara sia-sia atau tidak bernilai. Seperti menyewa apel hanya untuk mencium baunya saja.

Pendapat mazhab ini mengenai “bisa dipindah tangankan” berarti tidak termasuk akad yang tidak bisa dipindah tangankan, seperti akad nikah. Pendapat lainnya “hukumnya mubah” berarti tidak termasuk penyewaan hamba sahaya perempuan untuk digauli, karena ini tidak mubah. Pendapat lainnya “disertai kompensasi” berarti tidak sekedar meminjamkan, karena orang yang meminjamkan sesuatu tidak pernah menuntut untuk diberikan kompensasi.

Mazhab ini membagi *ijārah* pada dua bagian:⁵⁴

a. *Ijārah ‘ain*

Ijārah ‘ain adalah akad *ijārah* yang bersumber pada manfaat dari barang sewaan terpilih yang diketahui oleh *musta’jir*. Seperti “aku menyewakan rumah ini kepadamu dengan jangka waktu selama 5 tahun dengan biaya sekian”.

b. *Ijārah ḍimmah*

Ijārah ḍimmah adalah akad *ijārah* atas manfaat barang yang belum ditentukan tetapi berdasarkan tanggung jawab. Seperti “aku menyewakan kepadamu seekor kuda dengan ciri-ciri demikian untuk mengangkut barang ini”.

Mazhab Syafi’i membagi rukun *ijārah* pada beberapa bagian. Masing-masing rukun memiliki penjelasan syarat yang harus ada. Diantara syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain:⁵⁵

a. Pertama *shigat*

Shigat dibagi menjadi dua, yaitu *shigat sharih* (jelas) dan *shigat kinayah* (kiasan). Contoh *shigat sharih* “aku sewakan rumah ini kepada Anda dengan biaya sekian” lalu penyewa mengatakan “aku terima. Selanjutnya contoh *shigat kinayah* “aku memberikan terhadapmu manfaat dari rumah ini sebulan dengan ganti sekian”. *Shigat* harus memuat ijab dan qobul haruslah dilafazkan serta tanpa adanya pemisah diantara para pihak dengan waktu yang lama secara kebiasaan.

⁵⁴ Ibid, 174.

⁵⁵ Ibid, 173.

b. Kedua *aqidain*

Dua orang yang berakad haruslah memenuhi beberapa ketentuan diantaranya: berakal, *baligh*, dan tanpa adanya paksaan dari pihak lain. *ijārah* tidak sah apabila yang melakukan anak belum *mumayyiz*, orang gila, dan orang yang masih dibawah pengampuan. Mazhab ini menentukan batasan usia *baligh* bagi laki-laki dan perempuan. Untuk laki-laki usia *baligh* yakni memasuki usia 12 tahun minimal dan maksimal usia 15 tahun. Sedangkan usia *baigh* bagi perempuan yakni memasuki usia 9 tahun minimal dan maksimal usia 12 tahun.

c. Ketiga *ma'qud 'alaihi*

Pada mazhab ini, *ma'qud 'alaihi* meliputi: pertama harga barang yang disewa dan kedua manfaat barang yang sewa. Harga disini diharuskan jelas, maksudnya harga sewa harus diketahui oleh pihak *musta'jir*. Sedangkan untuk manfaat dari barang yang disewa juga harus diketahui oleh *musta'jir*, termasuk juga kondisi dari barang yang disewakan terdapat cacat atau tidak, sehingga ketika *musta,jir* mengetahui kondisi barang yang disewanya tetap lanjut menyewa atau dibatalkan. Contohnya seperti “aku sewakan rumah ini kepadamu dengan harga 10 *pound* Mesir”. Untuk manfaat barang sewaan juga terdapat syaratnya sendiri, yaitu: manfaatnya bernilai dan manfaat barang sewaan sepenuhnya diberikan kepada *mu'jir*.

4. Mazhab Hambali

Mazhab Hambali mendefinisikan *ijārah* sebagai akad untuk pemanfaatan sesuatu yang mubah baik itu barang atau jasa, diketahui

dengan jelas, memiliki jangka waktu, dan disertai kompensasi.⁵⁶ Dari pengertian tersebut dapat diambil sebuah pemahaman bahwasanya *ijārah* merupakan suatu tindakan untuk memanfaatkan sesuatu yang diperbolehkan oleh syariat baik itu manfaat barang atau jasa yang diketahui disertai batas waktu yang disepakati serta terdapat sebuah kompensasi yang diketahui. Jadi apabila *ijārah* tidak terdapat salah satu unsur tersebut, maka *ijārah* dianggap rusak. Selain itu mazhab ini menjelaskan tentang *ma'qud 'alaih*. *Ma'qud 'alaih* merupakan manfaat barang, bukan barangnya. Maksudnya adalah biaya sewa itu sebanding dengan manfaatnya, bukan sebanding dengan harga barang sewaan.

Syarat *ijārah* menurut mazhab ini terbagi menjadi tiga, yaitu:⁵⁷

- a. Upah sewa harus diketahui;
- b. Mengetahui manfaat *ma'qud 'alaihi* (objek akad);
- c. Manfaat sewa merupakan manfaat yang diperbolehkan oleh syariat.

Mazhab ini membagi rukun *ijārah* pada tiga bagian:⁵⁸

a. *Aqidain*

Pihak yang berakad meliputi penyewa dan orang yang menyewakan. Syarat ini ditujukan untuk orang yang melakukan akad. Ketentuan syarat ini adalah orang itu harus *baligh* dan berakal. Usia *baligh* menurut mazhab ini bagi laki-laki minimal 12 tahun dan maksimal berusia 15 tahun. Sedangkan usia *baligh* bagi perempuan minimal 9 tahun dan maksimal 12 tahun.

⁵⁶ Ibid, 157.

⁵⁷ Ibid, 179.

⁵⁸ Ibid, 157.

b. *Ma'qud 'alaihi*

Merupakan objek yang diakadkan. Objek tersebut meliputi biaya sewa dan manfaat barang sewa harus jelas. Barang yang disewa merupakan barang yang dibolehkan dalam artian syariat tidak melarangnya.

c. *Shigat*

Merupakan lafaz yang digunakan dalam melakukan *ijārah*. Lafaz disini merupakan ucapan antara penyewa dan orang yang menyewakan untuk melangsungkan sewa-menyewa serta memberikan kejelasan tentang apa yang disewa dan biaya sewa. *Shigat* ini harus disetujui oleh para pihak, jika tidak *ijārah* tidak akan terjadi.