

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Hukum Islam

1. Pengertian Hukum Islam

Al-Qur'an dan literatur hukum Islam sama sekali tidak menyebutkan kata hukum Islam sebagai salah satu istilah. Yang ada di dalam al-Qur'an adalah kata syariah, fiqh, hukum Allah, dan sederajat dengannya. Karena itu, tidak ada arti secara definitif mengenai hukum Islam. Istilah hukum Islam merupakan rejemahan dari *islamic law* dalam literatur Barat, yang kemudian istilah tersebut menjadi populer.²²

Untuk memahami pengertian hukum Islam merupakan rangkaian dari kata "hukum" dan kata "Islam". Agar lebih mudah dipahami secara sederhana hukum memiliki definisi yaitu seperangkat peraturan tentang tingkah laku manusia yang diakui sekelompok masyarakat, disusun orang-orang yang diberi wewenang oleh masyarakat itu, berlaku dan mengikat untuk seluruh anggotanya. Bila kata "hukum" menurut definisi di atas dihubungkan dengan kata "Islam" atau "Syara'", maka "hukum Islam" berarti seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunah Rasul tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.

²² Rohidin, "*Buku Ajar Pengantar Hukum Islam Dari Semenanjung Arabia Hingga Indonesia*" (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 1-4.

Jika di telaah satu persatu dari definisi di atas kata “seperangkat peraturan” menjabarkan bahwa hukum Islam itu adalah peraturan yang dirumuskan secara terperinci dan mempunyai kekuatan yang mengikat. Kata “berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul” mengartikan bahwa perangkat peraturan itu digali dari dan berdasarkan kepada wahyu Allah dan sunah Rasul, yang kini populer dengan sebutan “syariah”. Kata “tentang tingkah laku manusia mukalaf” mengartikan bahwa hukum Islam berlaku dan mempunyai kekuatan terhadap orang-orang yang meyakini kebenaran wahyu dan sunah Rasul yaitu umat Islam.²³

Dapat dipahami kembali bahwa yang dimaksud hukum Islam adalah sekumpulan aturan keagamaan, perintah-perintah Allah yang mengatur perilaku kehidupan orang Islam dalam segala aspeknya. Hukum Islam adalah representasi pemikiran Islam, manifestasi pandangan hidup Islam, dan intisari dari Islam itu sendiri, yang memiliki tujuan untuk mewujudkan sebuah kedamaian dan kepatuhan baik secara vertikal maupun horizontal.

2. Prinsip Hukum Islam

Kata prinsip menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki artian sebagai asas; dasar (kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya). Menurut Juhaya S. Praja

²³ Amir Syariffudin, “*Ushul Fiqh Jilid 1*” (Jakarta: Kencana, 2008), 5-7.

prinsip hukum Islam adalah kebenaran universal yang inheren di dalam hukum Islam dan menjadi titik tolak pembinaanya. Adapun prinsip hukum Islam diantaranya:²⁴

a. Tauhid

Berdasarkan prinsip ini, pelaksanaan hukum Islam merupakan ibadah. Ibadah dalam arti penghambaan manusia dan penyerahan diri kepada Allah sebagai manifestasi pengakuan atas kemahaesaan-Nya dan manifestasi Syukur kepada-Nya. Prinsip tauhid memberikan konsekuensi logis bahwa manusia tidak boleh saling menuhankan sesama manusia atau sesama makhluk lainnya. Dalam prinsip ini mengharuskan manusia untuk menetapkan hukum sesuai ketentuan Allah yaitu pada al-Quran dan Sunnah. Sehingga siapa pun yang menetapkan hukum tidak sesuai dengan ketetapan Allah maka seseorang tersebut dapat dikategorikan sebagai orang yang mengingkari kebenaran serta zalim karena membuat hukum mengikuti kehendak pribadi dan hawa nafsu.

b. Keadilan (*al- 'Adl*)

Islam mengajarkan agar hidup bermasyarakat dengan dasar keadilan dan ihsan. Keadilan yang harus ditegakkan mencakup keadilan terhadap diri sendiri atau (pribadi), keadilan

²⁴ Rohidin, "Buku Ajar Pengantar Hukum Islam Dari Semenanjung Arabia Hingga Indonesia", 22-29.

hukum, keadilan sisial, dan keadilan dunia. Keadilan hukum wajib ditegakkan, hukum diterapkan kepada semua orang atas dasar kesaamaan, tidak membeda-bedakan antara orang kayak dan orang miskin, antara orang berkulit putih dan yang berkulit hitam, antara penguasa dan rakyat, antara orang yang berstatus social tinggi dan rendah. Semua harus diperlakukan samam dihadapan hukum. Keadilan dalam Islam meliputi berbagai aspek kehidupan, hubungan manusia dengan Tuhan, hubungan dengan diri sendiri, hubungan manusia dengan sesame manusia (Masyarakat) dan hubungan manusia dengan alam sekitar. Hingga pada akhirnya dari sikap adil tersebut manusia dapat memperoleh predikat takwa dari Allah SWT.

Prinsip keadilan dalam hukum Islam didasarkan pada al-Qur'an surat an-Nisa' (4) ayat 135:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ
أَوِ الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ إِن يَكُنْ غَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا فَلَا تَتَّبِعُوا
الهُوَىٰ إِن تَعَدِلُوا وَإِن تَلَوْا أَوْ تُعْرَضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak keadilan dan saksi karena Allah, walaupun kesaksian itu memberatkan dirimu sendiri, ibu bapakmu, atau kerabatmu. Jika dia (yang diberatkan dalam kesaksian) kaya atau miskin, Allah lebih layak tahu (kemaslahatan) keduanya. Maka, janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang (dari kebenaran). Jika kamu memutarbalikkan (kata-kata) atau

berpaling (enggan menjadi saksi), sesungguhnya Allah Maha Teliti terhadap segala apa yang kamu kerjakan.”²⁵

Dan disebutkan pula dalam al-Quran surat al-Maidah(5) ayat 8:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاةُ
قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۖ إِعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ
بِمَا تَعْمَلُونَ

“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu penegak (kebenaran) karena Allah (dan) saksi-saksi (yang bertindak) dengan adil. Janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlakulah adil karena (adil) itu lebih dekat pada takwa. Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha Teliti terhadap apa yang kamu kerjakan.”²⁶

c. Amar Makruf Nahi Munkar

Dalam filsafat hukum Islam dikenal istilah amar makruf sebagai fungsi *social engineering*, sedangkan nahi munkar sebagai *social control* dalam kehidupan penegakan hukum. Berdasarkan prinsip inilah di dalam hukum Islam dikenal adanya istilah perintah dan larangan, wajib dan haram, pilihan antara melakukan yang kemudian dengan sebutan *al-ahkam al-khamsah* atau hukum lima, yaitu: wajib, haram, sunnah, makruh, dan mubah. Hukum Islam hadir dengan prinsip nahi munkar yang berperan sebagai fungsi *social control*, memberikan suatu Batasan tingkah laku Masyarakat yang menyimpang dan akibat yang harus diterima dari penyimpangan

²⁵ Terjemah Kemenag 2019.

²⁶ *Ibid.*

itu. Sebagai sarana perekayasa sosial mengubah masyarakat (amar makruf) bertujuan menciptakan perubahan-perubahan dalam masyarakat menuju kemajuan yang terencana dan berlandaskan keimanan dan rasa takwa kepada Allah.

d. Kebebasan (*al-Hurriyah*)

Islam memberikan kebebasan bagi setiap penganutnya baik kebebasan individu maupun kolektif, kebebasan berpikir, kebebasan berserikat, kebebasan menyampaikan pendapat, kebebasan beragama, kebebasan perpolitik dalam lain sebagainya. Kebebasan individual berupa penentuan sikap atas bertindak sesuatu atau tidak. Meskipun demikian Islam tetap memberikan batasan nilai dengan maksud kebebasan yang diberikan oleh Islam bukanlah bebas *value* tau liberal apalagi sekuler. Setiap individu memiliki hak menentukan sikapnya sendiri, namun kebebasan atau kemerdekaan seseorang tersebut tetaplah dibatasi oleh kebebasan dan kemerdekaan orang lain.

e. Persamaan (*al-Musawah*)

Manusia adalah makhluk mulia. Kemuliaan manusia bukanlah karena ras dan warna kulit melainkan karena zat manusia itu sendiri. Dihadapan Tuhan atau dihadapan penegak hukum manusia baik yang kaya atau miskin, pintar atau bodoh sekalipun semua berhak mendapatkan perlakuan yang sama karena Islam mengenal prinsip persamaan tersebut. Tidaklah

ada keistimewaan diantara semuanya kecuali ketaqwaannya terhadap Allah SWT.

f. Tolong-Menolong (*at-Ta'awun*)

Ta'awun berasal dari akar kata *ta'awana-yata'awanu* atau biasa diterjemahkan dengan sikap tolong-menolong. Merupakan salah satu prinsip tauhid, terutama dalam Upaya meningkatkan kebaikan dan kaqwaan kepada Allah.

g. Toleransi (*Tasamuh*)

Prinsip ini adalah kelanjutan dari prinsip-prinsip sebelumnya. Hukum Islam mengharuskan umatnya hidup damai dan rukun antar sesama umat Islam maupun non muslim. Toleransi yang dikehendaki Islam adalah toleransi yang menjamin tidak terlanggarnya hak-hak Islam dan umatnya.

3. Tujuan Hukum Islam

Hukum Islam memiliki tujuan untuk merealisasikan kemaslahatan manusia dengan menjamin kebutuhan pokoknya (*dharuriyyah*), kebutuhan sekunder (*hajiyyah*), kebutuhan pelengkap (*tahsiniyyah*). Para ahli hukum Islam mengklarifikasikan tujuan-tujuan yang luas dari syariat atau hukum Islam sebagai berikut:²⁷

- a. *Dharuriyyat* : kebutuhan ini merupakan hal penting yang tidak dapat diabaikan. Apabila kebutuhan-kebutuhan ini tidak terjamin akan terjadi kekacauan dan ketidaktertiban

²⁷ Rohidin, "Buku Ajar Pengantar Hukum Islam Dari Semenanjung Arabia Hingga Indonesia", 30-37.

dimana-mana. Kelima kebutuhan hidup yang primer yaitu: *hifdz ad-Din* (memelihara agama); *hifdz al-Nafs* (memelihara jiwa); *hifdz al-Aql* (memelihara akal); *hifdz an-Nasl* (memelihara keturunan); *hifdz al-Mal* (memelihara hak milik/harta).

- 1) *Hifdz ad-Din* (Memelihara Agama) : Keberadaan agama merupakan fitrah bagi setiap manusia, hukum positif bahkan memberikan perlindungan sebagai bentuk hak asasi manusia yang harus mendapatkan perlindungan dari ancaman atau gangguan dari pihak manapun. Dalam syariat Islam selalu mengembangkan sikap *tasamuh* (toleransi) terhadap pemeluk agama lain, sepanjang tidak mengganggu satu sama lain.
- 2) *Hifdz al-Nafs* (Memelihara Jiwa) : Islam melindungi hak-hak untuk hidup, merdeka dan merasakan keamanan. Islam melarang bunuh diri dan pembunuhan. Dalam Hukum Islam, pembunuhan terhadap seorang manusia tanpa alasan yang benar diibaratkan seperti membunuh seluruh manusia. Sebaliknya, barang siapa memelihara kehidupan, maka diibaratkan seperti memelihara manusia seluruhnya.
- 3) *Hifdz al-Aql* (Memelihara Akal) : Untuk melindungi akal manusia dari keterbelakangan mental, Islam

mengharamkan mengkonsumsi minuman keras (*khamr*) atau bentuk lain yang memabukkan berupa obat-obat terlarang (narkoba), dan lain-lain. Islam akan menghukum orang yang menjual, mengedarkan, dan meminum atau mengkonsumsi minuman keras dan obat-obatan terlarang. Perlindungan terhadap akal ini bertujuan agar manusia terhindar dari kerusakan akal yang dapat berpengaruh terhadap mentalitas dan kerusakan saraf manusia itu sendiri.

4) *Hifdz an-Nasl* (Memelihara Keturunan) : Islam dalam mewujudkan perlindungan terhadap keturunan manusia disyariatkan perkawinan agar mempunyai keturunan yang saleh dan jelas nasab (silsilah orang tua). Dalam menjaga keturunan, Islam melarang perbuatan zina dan menuduh orang lain berbuat zina tanpa bukti baik laki-laki maupun perempuan. Perbuatan zina dianggap sebagai perbuatan keji karena merusak keturunan seseorang. Hal ini sudah jelas larangannya dalam al-Quran.

5) *Hifdz ad-Din* (Memelihara Hak Milik/Harta) : Berbagai macam transaksi dan perjanjian (muamalah) dalam perdagangan (*tijarah*), barter (*mubadalah*), bagi hasil (*mudharabah*), dan

sebagainya dianjurkan dalam Islam guna melindungi harta seorang muslim agar dapat melangsungkan kehidupan secara sejahtera. Islam sangat melarang keras tindakan pencurian, korupsi, memakan harta secara *bathil*, penipuan dan perampokan karena tindakan ini menimbulkan pihak lain yang tertindas.²⁸ Memelihara harta ditinjau dari segi kepentingannya dapat dibedakan menjadi tiga yaitu:²⁹

- a) Memelihara harta dalam peringkat *Daruriyyat*, seperti syariat tentang tata cara pemilikan harta dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah. Apabila aturan itu dilanggar, maka berakibat terancamnya eksistensi harta manusia
- b) Memelihara harta dalam peringkat *hajiyyat*, seperti syariat tentang pinjam-meminjam dan *mudharabah*, *tijarah*, *mudalabah*. Apabila cara ini tidak dipakai, maka tidak akan mengancam eksistensi harta melainkan mempersulit orang memerlukan modal.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Achamd Irwan Hamzani, *Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Di Indonesia Edisi Revisi* (Jakarta: Kecana, 2020), 29-30.

c) Memelihara harta dalam peringkat *tahsiniyyat*, seperti kebolehan menabung atau *saving* harta. Apabila cara ini tidak dilakukan, tidak akan mengancam eksistensi harta, melainkan akan sangat membantu manakala memerlukan biaya yang mendadak atau diluar kalkulasi.

b. *Hajiyyat* : tujuan menjamin keperluan hidup. *Hajiyyah* mencakup hal-hal penting bagi ketentuan dari berbagai fasilitas untuk penduduk dan memudahkan kerja keras dan beban tanggung jawab mereka. Ketiadaan berbagai fasilitas tersebut tidak menimbulkan kekacauan dan ketidaktertiban, akan tetapi dapat menambah kesulitan bagi Masyarakat. Dengan kata lain, keperluan-keperluan ini terdiri dari berbagai hal yang menyingkirkan kesulitan dari Masyarakat dan membuat hidup mereka menjadi lebih mudah.

c. *Tahsiniyyat*: tujuan dari perundang-undangan Islam adalah membuat berbagai perbaikan yaitu menjadikan hal-hal yang dapat menghiasi kehidupan sosial dan menjadi manusia mampu berbuat dan mengatur urusan hidup lebih baik. Keperluan ini disebut tersier atau *tahsiniyyah*. Ketiadaan perbaikan ini tidak membawa kekacauan sebagaimana ketiadaan kebutuhan-kebutuhan hidup. Namun, perbaikan

perlu dilakukan agar peraturan selalu berkesinambungan. Perbaikan dalam hal ini mencakup arti kebajikan, cara yang baik-baik dan setiap hal yang melingkupi peningkatan cara hidup. Perilaku yang menunjukkan *tahsiniyyah* adalah bersikap ramah terhadap semua makhluk Allah dimuka bumi.

Apabila dicermati, tujuan hukum Islam berdimensi untuk kebahagiaan manusia di dunia dan kahirat dengan jalan mengambil yang bermanfaat dan menolak yang berdampak buruk. Dengan kata lain, hukum Islam adalah untuk kemaslahatan hidup manusia.

B. Konsep Akad Ijarah

1. Pengertian sewa-menyewa (*Ijarah*)

Al- Ijarah dalam bahasa Arab mempunyai arti yang mengacu pada kompensasi, jasa, sewa, atau upah.³⁰ Secara bahasa *Ijarah* berarti "sewa" atau "jasa dari suatu objek dengan biaya tertentu".³¹ Definisi *Ijarah* berikut telah dikemukakan oleh ulama fiqh:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, *Ijarah* merupakan transaksi dengan imbalan imbalan tertentu.
- b. Menurut ulama Syafiiyah, *Ijarah* merupakan akad untuk guna tertentu yang bisa digunakan dengan imbalan tertentu.

³⁰ Harun, *Fiqh Muamalah*, 122.

³¹ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*, hal. 56.

- c. Menurut Malikiyah dan Hanbali ulama, Ijarah merupakan kepemilikan manfaat atas suatu benda yang diizinkan untuk digunakan dalam jumlah waktu yang sudah ditentukan serta dengan imbalan yang sudah ditentukan.
- d. Jumhur ulama fiqh mengartikan Ijarah merupakan jual manfaat, sehingga dapat dijabarkan bahwa yang boleh disewakan ialah manfaat dari benda bukan bendanya. Dari uraian ini jelas bahwa menyewa tumbuhan untuk diambil buahnya merupakan melanggar hukum.

Menurut Fatwa DSN MUI No. 09/ DSN- MUI/ IV/ 2000 dan No. 112/ DSN-MUI/IX/2017 Ijarah didefinisikan sebagai akad pengalihan hak guna (manfaat) atas suatu benda ataupun jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa pengalihan hak milik atas benda itu sendiri. Perjanjian sewa yang diketahui sebagai akad ijarah dibuat antara *mu'jir* dan *musta'jir* untuk bertukar manfaat dan ujarah, baik pertukaran manfaat atas benda atau jasa. Ijarah didefinisikan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Buku II Bab I pasal 20 ayat (9) menjabarkan *Ijarah* adalah penyewaan benda dalam jangka waktu yang sudah ditentukan dengan imbalan pembayaran tertentu.³² *Ijarah* memiliki pengertian lain transaksi sewa untuk benda dan/ ataupun upah untuk suatu jasa dalam jangka waktu yang telah

³² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* , hal. 115-116.

ditentukan melalui bayaran jasa atau pembayaran sewa.³³ Berdasarkan pengertian di atas bisa diartikan *Ijarah* yati suatu transaksi sewa untuk suatu produk atau jasa dalam jangka waktu tertentu serta dengan imbalan yang disepakati.

2. Landasan Hukum *Ijarah*

Berikut adalah beberapa dasar hukum dibolehkannya *Ijarah* dalam Islam:³⁴

a. Al-Qur'an

1) Qs. al-Baqarah ayat 233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيَمَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً أَيْتِمٌ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara

³³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, hal. 245.

³⁴ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktik)* (Jepara: Unisnu Press, 2019), hal. 72-74.

keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”³⁵

2) Qs. al-Qasas (28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”

b. Hadis

Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibn Umar, bahwa nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

c. Ijma’

Para ulama setuju jika *Ijarah* hukumnya boleh (mubah) dan tidak ada seorang ulama pun yang membatalkan kesepakatan tersebut. *Ijarah* dibolekan untuk kesejahteraan umat Islam dan aktivitas *Ijarah* ini tidak ada dalil yang melarangnya.

3. Rukun Dan Syarat *Ijarah*

Adapun rukun dan syarat *Ijarah* menurut jumhur ulama sebagai berikut:³⁶

³⁵ Terjemahan Kemenag 2019

³⁶ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 196-197.

a. *Aqid* (orang yang berakad)

Pihak pemberi sewa (*muajir*), pihak penyewa (*musta'jir*) memiliki syarat: Orang yang berakad harus baligh, berakal dan didasari atas saling rela dari kedua pihak yang melaksanakan transaksi.

b. *Ma'qud 'alaihi* (*ujrah* dan manfaat)

Ujrah atau upah dalam akad *Ijarah* harus diketahui secara jelas, baik dengan langsung atau disebutkan kriterianya.

Adapun manfaat *ujrah* sebagai berikut:

- 1) Barang sewa harus memiliki nilai secara syariat, maklum, dapat diserahkan, manfaat dapat dirasakan pihak penyewa, manfaat yang diperoleh bukan berupa barang.
- 2) Memahami secara pasti manfaat benda yang disewakan, sehingga tidak menimbulkan perselisihan.
- 3) Kegunaan benda tidak dilarang (*mubah*) menurut syara'.
- 4) Objek yang dijadikan dalam transaksi bisa dimanfaatkan kegunaannya.

c. *Shigat* akad

Shigat (kalimat yang digunakan saat transaksi) dalam akad *Ijarah* harus berbentuk pernyataan kesediaan dan niat dua pihak yang berakad, baik secara formal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen.

4. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Ketika terjadi akad dari kedua pihak maka akan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak dalam akad *Ijarah* di antaranya sebagai berikut:³⁷

- a. Hak dan kewajiban *mu'jir* (pemberi sewa)
 - 1) *Mu'jir* berkewajiban menyerahkan benda sewaan kepada *musta'jir*
 - 2) *Mu'jir* wajib merawat benda sewaan sehingga benda tersebut bisa digunakan untuk kepentingan yang dimaksud.
 - 3) Memberi manfaat atau kenikmatan benda yang disewakan kepada *musta'jir* selama berlangsungnya waktu sewa.
 - 4) Menanggung seluruh kecacatan dari benda sewaan, yang membatasi penggunaan benda sewaan.
 - 5) *Mu'jir* memiliki hak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan kesepakatan yang sudah dijanjikan.
 - 6) Memiliki hak kembalinya benda sewaan atau objek sewa di akhir waktu perjanjian sewa.
- b. Hak dan kewajiban *musta'jir*
 - 1) *Musta'jir* berkewajiban memakai barang yang disewa dengan baik sebagaimana semestinya barang tersebut digunakan sesuai dengan perjanjian sewa serta tidak merusak barang sewaan dengan sengaja.

³⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hal. 73-74.

- 2) *Musta'jir* wajib memenuhi uang sewa selama berlangsungnya waktu sewa yang telah disepakati
- 3) Berkewajiban memberikan kembali barang yang disewa kepada *mu'jir* diakhir masa sewa.
- 4) *Musta'jir* memiliki hak menerima manfaat dari barang disewa.
- 5) Berhak memperoleh ganti rugi, jika ada cacat pada barang sewaan.
- 6) Tidak menerima gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan barang yang disewa.

5. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian timbal balik, di mana dalam perjanjian para pihak yang terikat tidak berwenang untuk membatalkan perjanjian secara sepihak. Sebagaimana perjanjian timbal balik yang mengikat secara sah dalam hukum hanya dapat diakhiri dengan persetujuan para pihak yang terikat. Perjanjian sewa tidak dapat dibatalkan walaupun salah satu pihak meninggal dunia selama objek sewa masih ada.³⁸ Ahli waris dari pihak yang meninggal dunia akan mengambil alih kedudukan tersebut. Demikian pula dalam hal terjadi jual-beli pada barang sewaan atau perpindahan kepemilikan karena sewa tidak ditentukan oleh penjualan atau pembelian.

³⁸ *Ibid.*, 75-77.

Ada sejumlah alasan yang bisa dijadikan untuk membatalkan perjanjian sewa-menyewa sebagai berikut:

- a. Terjadikan kerusakan pada objek sewa yang disebabkan penggunaan objek sewa tidak sebagaimana fungsinya oleh pihak penyewa.
- b. Benda yang disewakan rusak.
- c. Hilangnya manfaat benda sewaan.
- d. Adanya *uzur*, maksudnya ialah terjadi sebuah halangan sehingga perjanjian tidak mungkin bisa dilaksanakan sebagaimana mestinya. Sebagai contoh A sewa ruko untuk berniaga, kemudian terjadi bencana kebakaran yang menyalakan seluruh barang dagang A yang menyebabkan A menjadi bangkrut. Pada kondisi yang demikian A bisa membatalkan perjanjian sewa yang sudah diadakan sebelumnya.
- e. Berakhirnya masa sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir.