

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. SADAP NIRA**

##### **1. Pengertian Sadap Nira**

Sadap nira berasal dari dua kata yaitu sadap dan nira. Menurut kamus besar bahasa indonesia, sadap/ menyadap adalah mengambil air (getah) dari pohon dengan menoreh kulit atau memangkas mayang atau akar.<sup>1</sup> Sedangkan nira yaitu air yang keluar dari hasil sadapan mayang pohon kelapa, aren, siwalan, dan lain sebagainya yang dapat dijadikan sebagai bahan baku pembuatan gula merah. Air nira ini berwarna bening agak kecoklatan, tetapi bukan keruh, dan seperti air teh tetapi lebih bening lagi.<sup>2</sup>

##### **2. Proses Menyadap Nira Pohon Kelapa**

Sebelum pohon kelapa disadap, ada beberapa persyaratan yang harus terpenuhi. Persyaratan tersebut antarlain adalah:<sup>3</sup>

- a. Pohon kelapa baru bisa disadap bila telah menghasilkan 3 tandan bunga yang membuka dan tandan bunga yang termuda panjangnya sudah 20 cm.
- b. Mahkota pohon perlu dibersihkan dari semua kotoran begitu pula dengan alat-alat yang digunakan juga harus dalam keadaan bersih.

---

<sup>1</sup> <http://kbbi.co.id/sadap> , diakses 9 September 2016.

<sup>2</sup> <https://sites.google.com/site/tokogulajawagulamERAH/pohon-kelapa> , diakses 9 September 2016.

<sup>3</sup> <http://chyrun.com/cara-penyadapan-pengambilan-nira-aren/> , diakses 9 September 2016.

- c. Nira diperoleh dari tandan bunga yang belum mekar, yang tepat yaitu menggunakan tandan bunga yang berukuran 15-20 cm.

Ada dua cara untuk menyadap tangkai bunga kelapa ini. Yang pertama yaitu dengan cara tangkai bunganya dibersihkan dari kulitnya kemudian diikat dengan janur yang masih muda kemudian didiamkan selama 2-3 hari, setelah 3 hari mayang tersebut dibengkokkan perlahan-lahan hingga membentuk sudut 60 derajat dengan garis vertikal dan diikat agar tetap pada posisi. Kemudian mayangnya dipotong ujungnya menggunakan parang yang tajam. Cara yang kedua yaitu tangkai bunga dengan kulitnya yang sudah terpilih dililit menggunakan rafia, dengan cara ini mayang kelapa bisa langsung dibekuk/ diikat sedikit demi sedikit agar batang mayang tidak patah, setelah 2 hari baru ujung mayang tersebut diiris. Dengan cara ini penyadapan akan lebih mudah karena mayang tetap muda dan mayang dapat disadap dalam waktu yang lebih lama.

Setelah memilih salah satu cara diatas, proses penyadapan baru dapat dilanjutkan. Tahap berikutnya yaitu sebagai berikut:

- a. Mayang dipotong ujungnya  $\pm$  10 cm dengan parang yang tajam.
- b. Seminggu kemudian niranya sudah keluar lancar. Satu pohon kelapa normalnya menghasilkan 3-10 liter nira.
- c. Agar niranya tidak asam, kotorannya mengendap, dan gulanya dapat berwarna kuning muda maka dalam wadah yang digunakan untuk menyimpan nira diberi 1 sendok makan kapur sirih dan larutan Nabisulfit secukupnya. Warna gula dapat ditentukan dari pekat/ tidaknya larutan ini.

- d. Penyadapan dilakukan pagi sebelum pukul 08.00 dan sore hari setelah pukul 16.00.
- e. Sebelum wadah penampung nira dipasang kembali untuk penyadapan yang selanjutnya, mayang dipotong sedikit dengan sekali sentuhan agar bisa melancarkan nira yang keluar.
- f. Setiap mayang dapat diambil niranya selama  $\pm$  40 hari, pagi dan sore hari.
- g. Nira yang baik bercirikan masih segar, terasa manis, dan berbau harum.

## B. *IJĀRAH*

### 1. Pengertian *Ijārah*

Salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan, dan lain-lain.<sup>4</sup> Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*al-Ijārah*”.<sup>5</sup>

*Ijārah* secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”.<sup>6</sup> Secara etimologis *Ijārah* berasal dari kata *ajara* – *ya'juru* yang berarti upah yang kamu berikan dalam suatu pekerjaan.<sup>7</sup> Dalam syariat *Ijārah* adalah akad atas manfaat dengan dengan imbalan.<sup>8</sup>

Secara terminologi, ada beberapa definisi *Ijārah* yang dikemukakan para ulama *fiqh*, anantara lain sebagai berikut:

<sup>4</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam* (Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 1997), II: 660.

<sup>5</sup> K. Lubis, *Hukum Perjanjian*, 52.

<sup>6</sup> Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqh* (Jakarta Timur: Prenada Media, 2003), 215.

<sup>7</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayar, et. al., *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), 311.

<sup>8</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Mujahidin Muhayan (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2008), 111.

- a. Menurut ulama Hanafiyah *Ijārah* adalah:

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلُّكَ مَنَفْعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

“Akad akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.<sup>9</sup>

- b. Menurut ulama Syafi’iyah *Ijārah* adalah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”.<sup>10</sup>

- c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah mnedefinisikan *Ijārah* dengan:

تَمَلُّكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.<sup>11</sup>

- d. Menurut Muhammad al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *Ijārah* adalah:

تَمَلُّكُ مَنَفْعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 114.

<sup>10</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228-229.

<sup>11</sup> Ibid., 229.

<sup>12</sup> Suhendi, *Muamalah*, 115.

- e. Menurut Hasbi Ash-Shiddeqie bahwa *Ijārah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>13</sup>
- f. Menurut Sayyid Sabiq, *Ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.<sup>14</sup>

Senada dengan pengertian mengenai *Ijārah* yang di atas, Rachmat Syafe'i mendefinisikan *Ijārah* secara etimologi sebagai menjual manfaat. Sedangkan jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *Ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Selain itu ada pula yang menerjemahkan, *Ijārah* sebagai jual-beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jadi dalam hal ini *Ijārah* dibagi menjadi dua bagian, yaitu ijarah jasa dan ijarah atas benda.<sup>15</sup>

Di dalam istilah Hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan "*Mu'ājjir*", sedangkan orang yang menyewa disebut dengan "*Mustajir*", benda yang disewakan diistilahkan dengan "*Mā'jur*" dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat disebut dengan "*Ajran* atau *Ujrah*".<sup>16</sup>

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sewa sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ājjir*) berkewajiban untuk

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Abdul Rahman Ghazaly, et. al., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 227.

<sup>15</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 122.

<sup>16</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 144.

menyerahkan barang (*Mā'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/ benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*Ujrah*).<sup>17</sup>

## 2. Dasar Hukum *Ijārah*

Jumhur ulama berpendapat bahwa *Ijārah* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, *as-Sunnah*, dan *ijmak*.<sup>18</sup>

- a. Adapun dasar tentang kebolehan *Ijārah* di dalam Al-Qur'an terdapat dalam beberapa ayat, diantaranya adalah:

Firman Allah dalam Surat *az-Zukhruf*: 32

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhannya? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (QS. *az-Zukhruf*: 32)<sup>19</sup>

Firman Allah SWT dalam Surat *aṭ-Ṭalāq*: 6

... فَإِنَّ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ... ﴿٦﴾

"kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya" (QS. *aṭ-Ṭalāq*: 6)<sup>20</sup>

<sup>17</sup> K. Lubis, *Hukum Perjanjian*, 52.

<sup>18</sup> Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 123.

<sup>19</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 229.

<sup>20</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: PT. Sinar Baru Algensindo, 1994), 303.

Firman Allah SWT dalam surat *al-Baqarah*: 233

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءَ أَيْتِمٍ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا

اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

"dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan." (QS. *al-Baqarah*: 233)

QS. *al-Baqarah* ayat 233 merupakan dalil lain diperbolehkannya akad *al-Ijarah*. Jika kedua orang tua sepakat untuk menyusukan anaknya kepada orang lain, maka hal itu diperbolehkan, sepanjang mereka mau untuk menunaikan upah yang patut kepada orang tersebut. Kita diperbolehkan menyewa jasa orang lain untuk menyusui anak kita, dengan syarat harus kita tunaikan pembayaran upahnya secara layak.<sup>21</sup>

Firman Allah SWT dalam Surat *al-Qaṣaṣ*: 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيكِ اسْتَعْجِرُهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمُنَّكَ إِحْدَى ابْنَتِي هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۖ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik". (QS. *al-Qaṣaṣ*: 26-27)

<sup>21</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 155.

Para ulama Mazhab Syafi'iyah benar-benar menyukai dalil ini karena termasuk dalam kategori *shar'u man qablana* (syariat umat terdahulu) yang mereka terima. Hal itu disebabkan, mereka tidak menerima *syar'u man qablana* sebagai dalil sampai syariat itu ditetapkan sebagai hukum dalam syariat umat sekarang.<sup>22</sup>

b. Dasar hukum *Ijārah* yang berasal dari *as-Sunnah*

Hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dari Aisyah ia berkata:

إِسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَا دِيًّا خَرِيْتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفْرٍ قُرَيْشِيٍّ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَا حِلَّتَيْهِمَا، وَوَأَعَدَّاهُ عَارَ تُوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَا حِلَّتَيْهِمَا.

*“Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari Bani Ad-Dil sebagai penunjuk jalan padahal ia berada pada agama orang-orang kafir Quraisy, kemudian keduanya menyerahkan kepada keduanya di gua Tsaur setelah berlalu perjalanan tiga malam menggunakan kedua kendaraan mereka. (HR. Al-Bukhari)<sup>23</sup>*

Sabda Rasulullah SAW dari Hanzalah bin Qois

حَدَّثَنَا اسْحَقَةُ أَخْبَرَنِي عَيْسَى بْنُ يُونُسَ حَدَّثَنَا الْأَوْزَعِيُّ عَنْ رِبِيعَةَ بْنِ أَبِي عَبْدِ الرَّحْمَنِ حَدَّثَنِي حَنْظَلَةُ بْنُ قَيْسِ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنْ كَرِي الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا أَنَا سُوٌّ جُرُؤُونَ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَاءِ ذِي نَاتٍ وَأَقْبَالِ الْجُدُوَالِ وَشِيَاعِ مِنَ الرُّزْجِ فِيهِلِكَ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا . وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكَ هَذَا وَمَنْ يَكُنْ لِتَأْسِ كَرِي إِلَّا هَذَا فَلِدَلِكُ زُجْرٌ عَنْهُ (رواه مسلم)<sup>24</sup>

*“Dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza’i dari Rabi’ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata: saya bertanya kepada*

<sup>22</sup>Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, terj. Fakhri Ghafur (Jakarta: PT. Mizan Publika, 2010), 147.

<sup>23</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, terj. Abu Usamah Fakhtur Rokhman (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 436.

<sup>24</sup>Imam Abi Al-Husain Muslim bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi, *Shahih Muslim*, Juz I (Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992), 675-676.



*Rafi' bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan berhadap-hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya". (HR. Muslim)*

c. Ijmak

Ulama pada masa sahabat telah berijmak bahwa *Ijārah* dibolehkan, hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad *Ijārah* atas manfaat/jasa. Karena pada hakikatnya, akad *Ijārah* juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek manfaat/jasa.<sup>25</sup>

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan ijmak maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

### 3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

*Ijārah* merupakan transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi objek transaksi. Dari segi ini, *Ijārah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, *Ijārah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Misalnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, dan lain sebagainya.

<sup>25</sup> Djuwaini, *Pengantar Fiqh.*, 158.

Kedua, *Ijārah* mentransaksikan manfaat SDM (Sumber Daya Manusia) yang lazim disebut perburuhan.<sup>26</sup>

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

a. Rukun *Ijārah*

Rukun dari *Ijārah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka.<sup>27</sup> Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *Ijārah* adalah:

- 1) 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 atau *mū'jir*.
- 2) Orang yang memberikan jasa, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau *mūsta'jir*.
- 3) Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut *ma'jūr*.
- 4) Imbalan atas jasa yang diberikan disebut upah atau sewa atau *ujrah*.<sup>28</sup>
- 5) *Shighat*

Yang dimaksud *shighat* adalah *ijāb* dan *qabūl*. *Ijāb* adalah ucapan dari orang yang menyewa (*mū'jir*) yang secara jelas menunjukkan atas penyerahan

<sup>26</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 183.

<sup>27</sup> Syarifudin, *Garis-garis Besar*, 217.

<sup>28</sup> *Ibid.*, 217-218.

manfaat dengan suatu imbalan tertentu, baik dengan kalimat langsung maupun tidak langsung. *Qabūl* adalah ucapan dari orang yang menyewa (*mūsta'jir*) yang secara jelas menunjukkan atas kerelaannya menerima manfaat.

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *Ijārah* hanya satu yaitu *ijāb* dan *qabūl* dari kedua belah pihak yang bertransaksi.<sup>29</sup> Antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-Ijārah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*.<sup>30</sup>

Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *Ijārah* ada empat yaitu:

1. Orang yang berkad (*'āqid*)
2. Upah (*ujrah*)
3. Manfaat
4. *Shighat* (*ijāb* dan *qabūl*)

b. Syarat *Ijārah*

Sebagai sebuah transaksi umum, *Ijārah* telah dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya.<sup>31</sup> Adapun syarat akad *Ijārah* adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk kedua orang yang berkad (*al-muta'āqidain*), menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, *Ijārah*-nya tidak sah. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berkad

<sup>29</sup> Ghazaly, *Fiqh*, 278.

<sup>30</sup> Syafe'i, *Fiqh*, 125.

<sup>31</sup> Dahlan, *Ensiklopedi*, 660.

itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *Ijārah*. Namun mereka mengatakan, apabila seorang anak yang *mumayyiz* melakukan akad *Ijārah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui walinya.<sup>32</sup>

- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *Ijārah* itu. Apabila salah seorang diantara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.<sup>33</sup> Sebagai landasannya adalah firman Allah dalam QS. an-Nisā': 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ...<sup>٤</sup>

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka..."* (QS. an-Nisā': 29)

- 3) Manfaat yang menjadi objek *Ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.<sup>34</sup>
- 4) Objek *Ijārah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat, bahwa tidak

<sup>32</sup> Haroen, *Fiqh*, 232.

<sup>33</sup> Hasan, *Berbagai Macam Transaksi*, 231-232.

<sup>34</sup> Ghazaly, *Fiqh*, 279.

boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa.<sup>35</sup>

- 5) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan.<sup>36</sup>
- 6) Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. Misalnya, menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa dan menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa sewa-menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban bagi orang yang disewa.<sup>37</sup>
- 7) Objek *Ijārah* itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, hewan tunggangan, dan lain-lain.<sup>38</sup>
- 8) Upah atau sewa dalam akad *Ijārah* harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Namun, tidak boleh barang yang diharamkan oleh syara'.<sup>39</sup>

#### c. Sifat Akad *Ijārah*

Para ulama *fiqh* berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijārah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *Ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak

---

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Pasaribu, *Hukum Perjanjian*, 54.

<sup>37</sup> Dahlan, *Ensiklopedi*, 661.

<sup>38</sup> Haroen, *Fiqh*, 235.

<sup>39</sup> Hasan, *Berbagai Macam Transaksi*, 235.

apabila terdapat *uzur* dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa akad *Ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad *Ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta. Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *Ijārah*.<sup>40</sup>

d. Kewajiban *Mū'jir* (Orang yang menyewakan) dan *Mūsta'jir* (Penyewa)

Untuk menjaga agar *Ijārah* tidak menimbulkan pertentangan antara kedua belah pihak maka berikut ini beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku *Ijārah*.

- 1) Pihak *Mū'jir* mempunyai kewajiban:
  - a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
  - b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
  - c) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

---

<sup>40</sup> Haroen, *Fiqh*, 236.

Selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa.<sup>41</sup>

2) Bagi *Mūsta'jir* ada dua kewajiban utama, yaitu:

- a) Memakai barang yang disewakan sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b) Membayarkan harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang “bapak rumah yang baik” berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri.

Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain daripada yang menjadi tujuan pemakainya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menyebabkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, 42.

<sup>42</sup> *Ibid.*, 43.

#### 4. Macam-Macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya, akad *Ijārah* dibagi oleh ulama fiqih menjadi dua macam, yaitu:<sup>43</sup>

a. Bersifat manfaat.

- 1) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- 2) Objek *Ijārah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *Ijārah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- 3) Objek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara', misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno, dan lain-lain.
- 4) Objek sewa harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya, dan lain sebagainya.
- 5) Harta benda harus bersifat *isti'maly*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

---

<sup>43</sup> Mas'adi, *Fiqh Muamalah*, 183.



b. Bersifat pekerjaan.

*Ijārah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. *Ijārah* semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>44</sup>

- 1) Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya, misalnya menjaga rumah sehari/seminggu/sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *Ijārah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- 2) Pekerjaan yang menjadi objek *Ijārah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *mustajir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman, dan lain-lain.<sup>45</sup>

##### 5. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

*Ijārah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.<sup>46</sup> Menurut al-Kasani dalam kitab *al-Badā'iu ash-Shanā'iu*, menyatakan bahwa akad *Ijārah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>47</sup>

- a. Objek *Ijārah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewakan hilang.

---

<sup>44</sup> Ibid., 184.

<sup>45</sup> Ibid., 185.

<sup>46</sup> Suhendi, *Fiqh*, 122.

<sup>47</sup> Ghazaly, *Fiqh*, 283.

- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *Ijārah* telah berakhir. Apabila itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad.
- d. Apabila ada *uzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *Ijārah*nya batal.

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *Ijārah* akan menjadi batal dan berakhir karena hal-hal berikut:<sup>48</sup>

- a. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada di tangan penyewa atau terlihat cacat lama padanya.
- b. Rusaknya barang sewaan yang ditentukan, seperti rusaknya rumah yang disewakan.
- c. Rusaknya sesuatu yang diupahkan, seperti kain yang diupahkan untuk dijahit karena apa yang diakadkan tidak mungkin ditunaikan setelah kerusakannya.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut ulama Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *Ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.

Penyewaan tidak batal dengan kematian dari salah satu orang yang berakad, selama apa yang diakadkan masih dalam kondisi baik. Ahli warislah yang akan menduduki posisi keluarganya yang meninggal, baik dia adalah pemilik

---

<sup>48</sup> Sabiq, *Fiqh*, 120.

barang maupun penyewa. Pendapat ini berbeda dengan pendapat para ulama Hanafi, para ulama Zahiriah, asy-Sya'bi, ats-Sauri, dan Laits bin Sa'ad.

Penyewaan juga tidak batal dengan dengan dijualnya barang sewaan kepada penyewa atau lainnya. Apabila pembeli bukan penyewa maka dia akan menerima barang tersebut setelah berakhirnya masa penyewaan.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Ibid.