

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Sewa-menyewa (*Ijarah*)

##### 1. Pengertian Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Dalam kamus bahasa Arab sewa-menyewa diartikan sebagai *al-Ijarah* yang berasal dari kata *al-Ajaru* yang mengandung arti upah atau imbalan dari sebuah pekerjaan. Sedangkan dalam istilah *al-Ijarah* masdar dari kata أَجَرَ - يُأْجِرُ (*ajara- ya'jiru*), dalam bahasa Indonesia diartikan “upah” atau “imbalan”. *Ijarah* merupakan suatu akad yang dilakukan berdasarkan kemanfaatan dengan imbalan jasa.

Menurut Sayyid Sabiq *ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dari sebuah barang dengan jalan penggantian. Sehingga hakikatnya *ijarah* yakni penjualan manfaat. Bentuk-bentuk dari manfaat barang seperti rumah untuk ditinggali, atau motor untuk dikendarai dan lainnya. Adapun manfaat yang berupa karya, seperti halnya seorang insinyur, pekerja bangunan, maupun seperti tukang jahit. Orang yang menyewakan suatu manfaat disebut sebagai *Mu'ajir*, orang yang menerima sewaan atau yang mengambil suatu manfaat disebut *Ma'jur*, sedangkan pihak lain yang memberikan sewa atau orang yang menyewa penyewa disebut dengan *Musta'jir*.

Menurut fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN), sewa-menyewa merupakan akad pemindahan manfaat atau suatu barang atau jasa dalam waktu yang ditentukan, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan

barang. Sedangkan dalam pengertian sewa-menyewa menurut Bank Indonesia yakni sewa-menyewa atas manfaat disuatu barang atau jasa antara pihak pemilik sewa dengan penyewa guna memperoleh imbalan berupa upah bagi pemilik obyek sewa.<sup>1</sup> Adapun pendapat ulama dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut:

a. Menurut Ulama Malikiyah

تَسْمِيَةُ التَّعَاثُرِ عَلَى مَنَعَةِ الْأَدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمُتَشَوَّلَانِ

Artinya: "Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan".

b. Menurut Ulama Syafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَعَةٍ مَفْضُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَاضِ مَعْلُومٍ

Artinya: "Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu".

c. Menurut Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلُّكَ مَنَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْضُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَاضٍ

Artinya: "Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan".

---

<sup>1</sup> Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2012), 151.

Para ulama fiqh berpendapat bahwasanya Ijarah adalah menjual manfaat dan yang diperbolehkan disewakan yakni manfaatannya bukan barangnya. Dalam nash-nash diatas tersebut para ulama ijma' berpendapat mengenai kebolehan dalam berijarah. Sebab manusia senantiasa membutuhkan suatu manfaat dari sebuah barang atau tenaga orang lain. Ijarah sendiri merupakan salah satu bentuk aktifitas yang diperlukan oleh manusia sebab ada sebagian dari manusia yang tidak sanggup memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Kegiatan transaksi ini berguna untuk meringankan beban yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong-menolong yang dianjurkan agama. Selain itu ijarah juga merupakan suatu bentuk mu'amalah yang dibutuhkan oleh manusia. Karena itu, syari'at Islam melegalisasi keberadaannya.

Konsep dalam ijarah yakni menifestasi keluwesan hukum Islam guna untuk meringankan beban kesulitan didalam kehidupan manusia. Suatu manfaat dalam konsep ijarah yaitu mempunyai sebuah pengertian yang sangat luas yang didalamnya meliputi imbalan atas manfaat suatu barang atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi, ijarah memiliki banyak arti salah satunya yaitu merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan sebuah imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. Dalam ijarah

juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yakni adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah.

## 2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (Ijarah)

### a. Al-Qur'an

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (26) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُكَيِّحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ

هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَانِي حَجَجٌ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَعِنُّ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أُلْقِيَ عَلَيْكَ سِتْرًا إِنِّي شَاءَ

اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (27)

Artinya: “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 satu 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 Insyaallah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik”. (QS. al-Qashash: 26-27).

### b. Hadist

كَثَا تُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِ مِمَّا لَزَرَ فَمَنْ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نَكْرِ بِهَا بِدَهَبٍ أَوْ لِإِصْ

(رواه احمد ابوداود)

Artinya: “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak” (HR. Ahmad dan Abu Dawud).

### 3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (Ijarah)

#### a. Rukun Ijarah

Menurut jumhur Ulama rukun sewa-menyewa ada empat macam, diantaranya:<sup>2</sup>

- 1) Dua orang yang melakukan akad
- 2) Ijab dan Qabul
- 3) Ujrah (upah)
- 4) Objek/ Manfaat Sewa-menyewa

#### b. Syarat-syarat Ijarah

Syarat-syarat *ijarah* sangat penting ditunaikan untuk memenuhi rukun *ijarah* diatas, karena tanpa adanya syarat-syarat ini, maka rukun akad tidak bisa membentuk akad. Berikut adalah syarat-syarat *ijarah* atau sewa-menyewa, yakni ada empat, antara lain:

- 1) Syarat bagi pihak penyewa dan yang menyewakan

Orang yang melakukan akad tersebut harus dalam kondisi berakal dan baligh. Karena apabila ada salah satu atau kedua

---

<sup>2</sup> Suhawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 157.

pihak yang tidak dalam kondisi berakal ataupun belum baligh seperti anak kecil atau orang mabuk dan bahkan orang gila, yang menyewakan hartanya atau jasa mereka maka akad tersebut tidak sah (menurut madzhab Syafi'i dan Hambali). Sedikit berbeda dengan pendapat Hanafi dan Maliki yang memperbolehkan seseorang yang belum baligh melakukan sebuah akad, seperti anak kecil yang mumayyiz diperbolehkan melakukan akad Ijarah dengan mendapat persetujuan walinya.<sup>3</sup>

Ketika melakukan akad sewa-menyewa tidak boleh terjadi paksaan, harus terjadi dengan kehendaknya sendiri. Selain dengan kehendak sendiri, sewa-menyewa sebaiknya dilakukan dengan rasa suka sama suka antara kedua belah pihak. Karena, orang yang melakukan akad sewa-menyewa tanpa kehendaknya sendiri atau dipaksa maka akad tersebut tidak sah.<sup>4</sup>

## 2) Adanya rasa saling rela dari dua belah pihak

Kedua belah pihak ketika berakad harus menyatakan kerelaannya, karena untuk menghindari adanya unsur pemaksaan, agar akad yang dilakukan dapat sah.

## 3) Manfaat yang menjadi objek ijarah harus terang dan jelas

Ketika akan melakukan akad sewa-menyewa akadnya harus jelas, karena untuk menghindari adanya perselisihan di kemudian

---

<sup>3</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 231.

<sup>4</sup> Chairuman Pasaribu, Suhrawadi K. Lubis, *Op. Cit.*, 53.

hari. Imbalan atau upah bisa berupa harta yang mengandung nilai kejelasan informasinya.<sup>5</sup>

#### 4) Obyek sewa/manfaat

Akad ijarah dianggap sah apabila jasa yang menjadi obyek sewa memenuhi syarat, seperti sebagai berikut:<sup>6</sup>

- a) Barang atau jasa tersebut harus bisa dimanfaatkan
- b) Kondisi barang harus bersih atau suci
- c) Barang milik sendiri
- d) Mampu untuk menyerahkannya
- e) Mengetahui sendiri keadaan barangnya, dan juga mengetahui pembayaran dan waktu pembayarannya
- f) Barang yang diakadkan ada ditangan sendiri<sup>7</sup>

#### 4. Sifat Akad Sewa Menyewa (Ijarah)

Ulama' fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah (sewa menyewa). Ulama madzhab Hanafi berpendapat bahwa akad ijarah bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Akan tetapi, jumhur ulama berpendapat bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat,

---

<sup>5</sup> Sayyid Sabieq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, (Beirut: Dar Al-Kutb Arabiah, 1971), 177-178.

<sup>6</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), 226-228.

<sup>7</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 233.

kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Adanya perbedaan pendapat ini terlihat apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama madzhab Hanafi, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad ijarah batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan, itu merupakan harta (*al-Maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah. Dalam hukum Islam ada beberapa asas perikatan/perjanjian yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan akad sewa menyewa (ijarah) atau akad muamalah yang lainnya. Diantaranya sebagai berikut:

a. Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Asas ini menempatkan para pihak yang terlibat akad dalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan bangsa, kekayaan, jabatan, kekuasaan, ataupun yang lainnya. Ini menunjukkan bahwa setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajibannya masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan ini. Tidak diperbolehkan ada suatu kedzaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut.

b. Asas Keadilan (*Al-Adalah*)

Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat bersama, dan memenuhi semua kewajibannya. Asas keadilan ini juga berarti

bahwa segala bentuk transaksi yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan.

c. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidiq*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalah. Jika kejujuran tidak diterapkan dalam perikatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri.

d. Asas Kerelaan (*al-Ridha*)

Dalam melaksanakan kegiatan bermuamalah hendaknya atas dasar suka sama suka atau sukarela. Tidak dibenarkan bahwa suatu perbuatan muamalah dilakukan dengan paksaan atau penipuan. Unsur sukarela ini menunjukkan adanya keikhlasan dan i'tikad baik dari para pihak. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*) adanya tulisan, saksi dan atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya sesuatu yang tidak diinginkan nantinya. Asas al-Kitabah ini juga dijelaskan dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 21 huruf m.

e. Asas Kebebasan Berkontrak (*Hurriyah*)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut

ditentukan oleh para pihak. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan hak dan kewajibannya. Namun, kebebasan ini tidak bersifat absolut, jika perikatan ini tidak bertentangan dengan syariat Islam, maka perikatan itu diperbolehkan untuk dilaksanakan. Asas al-Kitabah ini juga dijelaskan dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 21 huruf n.

f. Asas Manfaat

Asas manfaat memperhatikan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diakadkan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak.

5. Macam-macam Sewa-menyewa (Ijarah)

Ulama fiqih membagi akad ijarah menjadi dua bagian berdasarkan obyeknya, yaitu:<sup>8</sup>

- a. *Ijarah bil 'amal* merupakan sewa-menyewa yang menyewakan jasanya. Ijarah yang bersifat jasa adalah dengan cara memperkerjakan orang untuk melakukan kegiatan/pekerjaan. Hal ini dilakukan dengan memakai tenaga manusia dengan cara upah-mengupah. Untuk mendapatkan tenaga manusia maka seseorang

---

<sup>8</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 131.

harus membayar upah sebagai gantinya. Sedangkan menurut pendapat ulama fiqih, ijarah atau sewa-menyewa dengan jenis yang seperti ini diperbolehkan atau sah dengan syarat pekerjaan yang dilakukan jelas, seperti contoh penjahit, buruh pabrik, buruh bangunan dan lain-lainnya.

- b. *Ijarah bil manfaat/ijarah ain*, merupakan sewa-menyewa yang mengambil manfaat dari suatu barang. Tujuan dari sewa-menyewa ini adalah untuk mengambil manfaat dari barang tanpa memindahkan kepemilikan barang tersebut, jadi hanya mengambil manfaatnya saja. Contohnya sewa-menyewa yang hanya mengambil manfaat dari barangnya yakni seperti sewa-menyewa rumah dan sewa-menyewa kendaraan.

#### 6. Hak dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa (Ijarah)

Akibat hukum dari adanya suatu ijab qabul dalam akad ialah berlakunya suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Hak dan kewajiban dalam sewa menyewa (*ijarah*) bagi *mu'jir* dan *musta'jir* diantaranya sebagai berikut:

- a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*Mu'jir*)
  - 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
  - 2) Berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
  - 3) Menjamin terhadap barang yang disewakan jika terdapat cacat.

- 4) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan bukan disebabkan oleh ulah penyewa.
  - 5) Memberikan pihak penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa.
  - 6) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.
- b. Hak dan kewajiban pihak penyewa (*Musta'jir*)
- 1) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
  - 2) Menerima manfaat dari barang yang disewanya.
  - 3) Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai dengan kesepakatan dalam ijarah.
  - 4) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan sesuai yang disepakati dalam ijarah.
  - 5) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggaran/ kelalaian penyewa.

Berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak yang melakukan perjanjian, jika nantinya mereka tidak melaksanakannya maka bisa dianggap sebagai ingkar janji atau wanprestasi. Berkaitan dengan wanprestasi dalam KHES diatur dalam pasal 36, dinyatakan bahwa pihak yang dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya:

- 1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;

- 2) Melaksanakan apa yang telah dijanjikannya tetapi tidak melakukan sebagaimana yang dijanjikannya;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

#### 7. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa (Ijarah)

Ijarah merupakan salah satu jenis akad lazim, yaitu suatu akad yang tidak membolehkan terjadinya fasakh pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali jika terdapat hal-hal yang mewajibkannya untuk melakukan fasakh. Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah. Menurut ulama Hanafiyah, akad Ijarah bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat. Adapun menurut Jumhur Ulama, bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.

Ijarah akan batal (*fasakh*) jika terdapat hal-hal berikut ini:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang di upahkan untuk dijahit.
- d. Tidak terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

- e. Menurut ulama Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti kebakaran.

Sedangkan menurut kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) pengembalian objek ijarah diatur dalam beberapa pasal, diantaranya:

- a. Pasal 320 Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad.
- b. Pasal 321
  - 1) Cara pengembalian *ma'jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad.
  - 2) Bila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian tersebut dilakukan sesuai dengan kebiasaan.

#### 8. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa (Ijarah)

Perjanjian akad termasuk akad sewa-menyewa/ijarah menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di bawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa.

- a. Pihak pemilik objek perjanjian sewa-menyewa atau pihak menyewakan.
  - 1) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si pemelihara.

- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
- 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang.
- 5) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
- 6) Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa.

b. Pihak Penyewa

- 1) Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang Itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- 3) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
- 4) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
- 5) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Dalam konteks sewa-menyewa ini berupa

memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa/membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan, bagi penyewa adalah menjadi bapak rumah yang baik), dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjiakn, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tataan barang yang disewakan) Adanya wanprestasi bisa menyebabkan adanya pembatalan perjanjian, dan dalam hal tertentu bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Dapat pula ada tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian sekaligus.

## 9. Ketentuan-ketentuan Lain Tentang Sewa Menyewa Ijarah

### a. Ketentuan Objek Ijarah

Dari beberapa definisi diatas telah disebutkan bahwa ijarah itu disebutkan bahwa ijarah itu merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini manfaat menjadi objek transaksi. Dari segi ini, ijarah dapat dibedakan menjadi dua macam. Pertama, ijarah yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut dengan persewaan. Misalnya, sewa-menyewa rumah, kendaraan, toko dan lainnya. Kedua, Ijarah yang mentrasaksikan manfaat SDM yang lazim disebut dengan perburuan:

#### 1) Manfaat harta benda

Tidak semua harta benda diijaraskan, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut ini:

- a) Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya dengan memeriksa secara langsung atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b) Objek ijarah dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi ijarah atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c) Objek ijarah dan pemanfaatnya harus tidak bertentangan dengan syariah. Misal yang bertentangan adalah menyewakan VCD porno, menyewakan rumah bordil, atau menyewakan toko menjual khamar.
- d) Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya sewa-menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, tanah sawah untuk ditanami atau buku untuk dibaca. Tetapi sebaliknya, menyewa suatu benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan oleh syariah. Misalnya, menyewa pohon untuk mengambil buahnya, atau menyewa kambing untuk diambil anaknya, atau menyewa ayam untuk

diambil telurnya atau menyewa sapi untuk diambil susunya. Sebab telur, anak kambing, susu sapi dan lainnya manfaat turunan berikutnya, dimana benda itu melahirkan benda baru lainnya.

- e) Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat *Isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah kebun, kendaraan dan lainnya. Sedangkan benda yang bersifat *Isti'mali* atau benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian seperti makanan, minuman atau buku tulis, tidak boleh disewakan. Kelima persyaratan harus dipenuhi dalam setiap ijarah.

## 2) Pekerja

Adapun Ijarah yang mentransaksikan suatu pekerjaan atas seseorang pekerja atau buruh harus memenuhi beberapa persyaratan berikut ini:

- a) Perbuatan tersebut harus jelas batas waktu pekerjaannya misalnya bekeja menjaga rumah satu malam atau satu bulan. Dan harus jelas jenis pekerjaannya, misalnya pekerjaan menjahit baju, memasak, mencuci dan lain sebagainya. Dalam hal

yang disebutkan terakhir ini tidak disyaratkan adanya batas waktu pengerjaannya.

- b) Pekerjaan yang menjadi objek ijarah tidak berupa pekerjaan yang tidak telah menjadi kewajiban sebelum berlangsungnya akad ijarah, seperti kewajiban membayar utang, mengembalikan pinjaman, menyusui anak dan lain-lain.

#### b. Pembiayaan Upah dan Sewa

Dalam pembayaran upah itu ada ketentuannya yaitu jika Ijarah merupakan suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan, bila tidak ada pekerjaan lain dan akad sudah berlangsung tidak pula disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, maka menurut Abu hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir berhak menerima bayaran karena penyewa sudah menerima kegunaan. Upah berhak diterima oleh pekerja dengan ketentuan sebagaimana berikut:

- a) Apabila pekerjaan telah selesai dikerjakan. Ibnu Majah meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW bersabda: ” berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”.
- b) Mendapat manfaat apabila aqad dilakukan pada barang. Apabila barang tersebut rusak sebelum diambil manfaatnya dan masa penyewaan belum berlalu, maka penyewaan batal.
- c) Adanya kemungkinan mendapatkan manfaat jika masa sewa berlangsung ada kemungkin untuk mendapatkan manfaat dari barang sewaan meskipun tidak sepenuhnya.
- d) Mendahulukan pembayaran sewa atau kesepakatan bersama untuk menanggungkan biaya sewa

#### 10. Hikmah Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Ijarah atau sewa-menyewa adalah bentuk kasih sayang Allah SWT kepada makhluknya. Seperti yang kita ketahui bahwa, manusia mempunyai kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Karena tidak seorangpun yang bisa memenuhi kebutuhannya sendiri. Oleh karena itu, Islam mengatur pola hidup dengan sesamanya dalam bentuk apapun seperti halnya sewa-menyewa ini. Sewa-menyewa ini mempunyai banyak peranan dalam kehidupan manusia, bayangkan saja apabila sewa-menyewa ini tidak diperbolehkan oleh hukum dan kita tidak diberitahu bagaimana caranya, maka kehidupan yang kita jalani ini akan sulit. Oleh karena itu, Allah SWT memperbolehkan manusia melakukan kegiatan sewa-menyewa dengan syarat akad

tersebut harus jelas, dan mengikuti aturan yang sudah ditetapkan oleh syariat.

## **B. Saddu Dzari'ah**

### **1. Pengertian Saddu Dzari'ah**

Saddu al-Dzari'ah secara etimologi terbagi dari kata سد berarti menutup dan الذريعة yang mengandung arti jalan menuju kepada sesuatu, yang dimaksud sesuatu adalah sesuatu yang membawa kepada yang dilarang serta mengandung kemudlaratan, atau seperti berikut:<sup>9</sup>

التوسل بما هو مصلحة إلى مفسدة

Maksudnya:“Melakukan suatu pekerjaan yang semula mengandung kemaslahatan untuk menuju kepada kemafsadatan.”

Jadi, secara etimologis Saddu al-Dzari'ah diartikan sebagai usaha menutup sesuatu yang akan membawa kepada sesuatu yang tidak diperbolehkan dan mengandung kemadlaratan. Menurut Ibnu Qayyim dan Wabbah Zuhaili mengutarakan bahwasanya Saddu al-Dzari'ah mempunyai peran yang netral sehingga tidak memihak baik dan buruk, namun lebih kepada penjelasan bahwa memperoleh sesuatu pasti melalui perantara dengan jalan baik ataupun buruk. Karena menurut beliau definisi dari Dzari'ah adalah apapun yang menjadi perantara dan jalan kepada sesuatu.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Moh. Shofiyul Huda MH, *Pengertian Sejarah dan Pemikiran Ushul Fiqh*, (Kediri: STAIN KEDIRI, 2009), 149-150.

<sup>10</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Jakarta: PT. Prenada Media Group, 2011), 421.

## 2. Kedudukan dan Pandangan Ulama tentang Saddu Dzari'ah Dalam Hukum Islam

Kedudukan Saddu al-Dzari'ah yang menjadi salah satu dalil dalam menetapkan suatu hukum meskipun banyak perselisihan disaat menggunakannya, mengandung arti bahwa meskipun syara' tidak menetapkan secara jelas mengenai hukum suatu perbuatan, tetapi karena perbuatan tersebut dijadikan sebagai washilah bagi suatu perbuatan yang secara jelas dilarang, maka yang seperti ini menjadi dalil bahwa hukum washilah adalah sebagai hukum yang ditetapkan oleh syara' terhadap perbuatan pokok. Hal ini diyakinkan oleh adanya ayat al-Qur'an yang mengisyaratkan kearah tersebut, seperti dalam surat al-Anam ayat 108 yang berbunyi:

ولا تسبوا الذين يدعون من دون الله فيسبوا الله عدوا بغير علم كذلك امة عملهم ثم الي رحمتهم مرجعهم

فينبهم بما كانوا يعملون

Artinya: “Dan janganlah kamu memaki sesembahan-sesembahan yang mereka sembah selain Allah, karena mereka nanti akan memaki Allah dengan melampaui batas tanpa pengetahuan. Demikianlah Kami jadikan setiap umat menganggap baik pekerjaan mereka. Kemudian kepada Tuhan merekalah kembali mereka, lalu Dia memberitakan kepada mereka apa yang dahulu mereka kerjakan”.

Kandungan arti ayat diatas terlihat adanya larangan untuk perbuatan yang akan menyebabkan suatu hal yang terlarang, meskipun pada awalnya perbuatan semula itu hukumnya boleh. Hal ini merupakan dasar pemikiran hukumnya bagi ulama yaitu bahwa setiap perbuatan mempunyai makna dua sisi, yang pertama mendorong untuk

berbuat dan yang kedua sasaran tujuan yang menjadi ujung kesimpulan dari perbuatan tersebut.

Ulama yang menjadikan al-Dzari'ah sebagai dalil hukum syara' adalah Imam Malik dan Ahmad bin Hanbal. Berbeda dengan Abu Hanifah dan Imam syafi'i yang terkadang menjadikan al-Dzari'ah sebagai dalil tetapi pada kesempatan tertentu menolaknya sebagai dalil hukum syara'. Ada beberapa contoh semisal Imam Syafi'i yang membolehkan meninggalkan sholat jum'at karena suatu uzur dan menggantinya dengan shalat dzuhur, namun alangkah baiknya melakukannya dengan cara tersembunyi agar tidak menimbulkan fitnah. Begitupula dengan orang yang diperbolehkan tidak berpuasa karena uzur, supaya tidak makan di depan orang yang sedang melakukan puasa, untuk menghindari fitnah karena tidak mengetahui uzurnya.<sup>11</sup>

Sedangkan ulama Hanafiyah memakai kajian Saddu al-Dzari'ah diberbagai permasalahan hukum. Contohnya ketika ada permasalahan dibagian puasa *yaum al-syaak* atau akhir bulan Sya'ban yang masih digunakan antara sudah atau belumnya masuk bulan Ramadhan, sebaiknya berpuasa dengan cara diam-diam, apalagi kepada seorang mufti, agar beliau tidak mendapat tuduhan melakukan puasa pada *yaum al-syakk* tersebut. Hal ini ditetapkan Ulama Hanafiyah didasarkan atas prinsip kajian Saddu al-Dzari'ah menurut Muhamaad

---

<sup>11</sup> Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 137.

Baltaji. Menurut pengakuan guru besar Ushul Fiqih di suatu Fakultas Hukum Universitas Cairo, bahwa Ulama Syafi'iyah dan Hanafiyah menggunakan kaidah Saddu al-Dzari'ah jika kemfsadatan yang timbul itu sudah pasti terjadi, atau sekecil-kecilnya *ghilbah al-zhann* akan terjadi. Jadi, Ulama Syafi'iyah dan Ulama Hanafiyah tidak sepenuhnya menolak adanya kaidah Saddu al-Dzari'ah.

Berbeda dengan Imam Maliki dan Imam Ahmad Ibnu Hambal yang sepenuhnya memakai kaidah Saddu al-Dzari'ah, dan menjadikannya sebagai hujjah. Dalam penguasaannya sama ketika beliau menggunakan kaidah *Maslahah Mursalah dan Urf*. Contoh soal ketika beliau menggunakan kaidah Saddu al-Dzari'ah saat permasalahan akad jual beli salam yang objeknya tidak bisa diserahkan, menurut beliau hal seperti itu menjadi batal demi hukum dan tidak diperbolehkan ada penundaan ketika menyerahkan objek jual beli salam tersebut. Karena menunda objek penyerahan akad salam bisa merusak akad salam ke hutang-piutang yang dilarang tegas oleh syara'. Pedapat beliau ini, diambil dari metode Saddu al-Dzari'ah.<sup>12</sup>

Adapun, ulama Syi'ah juga memakai kajian Saddu al-Dzari'ah sebagai dalil syara', akan tetapi Ibnu Hazm azh-Zhahiri tidak sekalipun membenarkan penggunaan al-Dzari'ah sebagai hujjah dalil syara'. Alasannya karena, beliau sangat kokoh berpegang kepada *zhahir nash*, serta menolak menggunakan ijtihad berupa *qiyas* dan perluasan hukum

---

<sup>12</sup>Dr. Asmawi, *Perbandingan Ushul Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2011), 151.

atas *nash* yang menurut beliau bersifat *zhanni*. Menurut pendapat beliau bahwa, menetapkan halal dan haramnya suatu perbuatan tidak boleh berdasarkan *zhanni*, sedangkan berpegang teguh pada dzari'ah termasuk kelompok menetapkan hukum dengan sesuatu yang *zhanni*.

### 3. Pengelompokan Saddu Al-Dzari'ah

Dalam kajian Saddu al-Dzari'ah ada dua pengelompokan dzari'ah yang dikemukakan oleh ulama ushul fiqih, yaitu:

#### a. Dzari'ah dipandang dari segi kualitas kemafsadatannya

Menurut ulama Imam al-Syathibi dari segi kualitas kemafsadatannya ada 4 macam, yakni:<sup>13</sup>

- 1) Saddu al-Dzari'ah yang mengantar kepada kerusakan yang pasti, atau mempunyai banyak dugaan akan menimbulkan kerusakan. Untuk hal ini, ulama sepakat melarang dzari'ah sehingga dalam kitab-kitab fiqih madzab ditegaskan tentang contoh menggali lubang di depan pintu rumah orang lain di waktu malam hari, atas ketidaktahuan pemilik rumah, sehingga bisa mengakibatkan pemilik rumah jatuh dilubang sumur tersebut.
- 2) Saddu al-Dzari'ah yang bisa mungkin saja dapat mengantarkan kepada kemudharatan atau jarang terjadi. Seperti contoh seseorang menanam anggur sekalipun anggur nanti akan dibuat *khamr*, menanam anggur adalah halal karena membuat khamr itu nadir.

---

<sup>13</sup> Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 133.

3) Saddu al-Dzari'ah yang mengantarkan kepada perbuatan terlarang menurut kebanyakannya. Yang dimaksudkan disini apabila *dzari'ah* tersebut tidak dihindari maka banyak peluang akan mengakibatkan perbuatan yang terlarang. Seperti yang terjadi di masyarakat yaitu jual beli kredit. Sebenarnya tidak semua jual beli kredit itu membawa kepada riba, tetapi kebanyakan dalam praktiknya banyak yang dijadikan sebagai sarana untuk riba.

4) Saddu al-Dzari'ah yang letaknya ditengah-tengah yang masih memungkinkan membawa kemudharatan dan tidak membawa kemudharatan. Untuk hal semacam ini ulama mempunyai perbedaan pendapat. Menurut Syalabi bahwa Imam Malik dan Ahmad bin Hambal mengharuskan melarang dzari'ah ini, tetapi berbeda dengan Imam Syafi'i dan Abu Hanifah menyatakan tidak perlu melarangnya.

b. Dzari'ah dipandang dari jenis kemafsadatan yang ditimbulkan

Menurut pendapat ulama Ibn Qoyyim dzari'ah yang dipandang dari jenis kemafsadatan yang ditimbulkan dibagi menjadi empat, yaitu:<sup>14</sup>

1) Dzari'ah yang pada awalnya memang mengantarkan kepada kerusakan, dalam hal ini yang dimaksudkan adalah seperti meminum *khamr* sehingga menyebabkan seseorang mabuk yang

---

<sup>14</sup>Ibid., 135.

mengakibatkan orang hilang akalnya. Dan perbuatan zina yang menyebabkan rusak nasab keturunan.

2) Dzari'ah yang sebenarnya diperbolehkan tetapi menunjukkan untuk perbuatan buruk yang bisa merusak. Yang dimaksudkan disini adalah seperti *nikah muhallil*, nikah pada dasarnya hukumnya boleh, tetapi karena niatnya menghalalkan yang haram maka, menjadi tidak boleh hukumnya.

3) Dzari'ah yang mulanya boleh dan tidak bertujuan untuk kerusakan, tetapi bisa berakibat kesuatu kerusakan yang kemungkinan lebih besar daripada kebaikannya. Yang dimaksudkan disini seperti seorang wanita berhias saat masih dalam masa iddah karena ditinggal suaminya yang baru saja meninggal. Dzari'ah yang awal mulanya mubah atau boleh, tetapi bisa berakibat kerusakan, tetapi kerusakannya lebih sedikit kemungkinan daripada kebaikannya. Yang dimaksud disini seperti halnya calon pembelai lelaki yang melihat wajah pembelai perempuannya ketika dipinang.

#### 4. Dasar Hukum Saddu az-Dzari'ah

- a. Terdapat pada surah Al-An'am, yang artinya "*janganlah kamu memaki sembah-sembahan yang mereka sembah selain Allah, karena mereka nanti akan memaki Allah dengan melampaui batas tanpa pengetahuan*". Mencaci maki berhala

tidak dilarang Allah, tetapi ayat ini melarang kaum muslimin mencaci dan menghina berhala, karena larangan ini dapat menutup pintu atau menutup jalan ke arah tindakan orang-orang musyrik mencaci dan memaki Allah secara melampaui batas. Maka perbuatan mencaci maki dan menghina itu menjadi dilarang.

- b. Terdapat pada surah al-Baqarah ayat 104 yang artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu katakan (kepada Muhammad): "Raa'ina", tetapi katakanlah: "Unzhurna", dan "Dengarlah"*. Adanya larangan mengucapkan kata oleh orang-orang Yahudi dimanfaatkan untuk mencaci maki Nabi untuk itu dilarang kaum Muslim mengucapkan kata itu untuk menghindari munculnya dzari'ah.
- c. Hadist yang berbunyi yang artinya: "Tinggalkanlah sesuatu yang meragukan engkau kepada sesuatu yang tidak meragukanmu." (HR. At-Tirmidzi).
- d. Dasar penggunaan sadd adz-dzari'ah adalah kehati-hatian dalam beramal ketika menghadapi permasalahan antara maslahat dan mafsadat. Bila maslahat yang dominan, maka boleh dilakukan. Apabila mafsadat yang dominan, maka harus ditinggalkan. Bila sama kuatnya, maka untuk menjaga kehati-hatian harus diambil prinsip yang berlaku, yaitu sebagaimana kaidah fikih yang artinya menolak keburukan lebih di

utamakan daripada menarik kebaikan. Karena itulah, sadd adz-dzari'ah pun bisa disandarkan kepadanya. Hal ini juga bisa dipahami, karena dalam sadd adz-dzari'ah terdapat unsur mafsadah yang harus dihindari. Beberapa larangan mengisyaratkan urgensi sadd adz-dzari'ah bagi penetapan hukum, antara lain yaitu :

- 1) Larangan melamar (*khitbah*) perempuan yang sedang dalam masa *iddah* karena perbuatan melamar demikian akan membawa kepada mafsadah, yakni menikah perempuan yang sedang dalam masa *iddah*.
- 2) Larangan jual beli secara tunai dan tempo dalam satu akad karena perbuatan jual beli demikian akan membawa kepada mafsadah, yakni transaksi ribawi. Yang dibolehkan ialah jual beli secara tunai dilakukan tersendiri/terpisah dari jual beli secara tempo (dua akad yang terpisah).
- 3) Larangan terhadap kreditur menerima hadiah dari debitur, ketika debitur meminta penundaan pembayaran utang (*rescheduling*) karena penerimaan hadiah tersebut akan membawa kepada mafsadah, yakni transaksi ribawi.

#### 5. Macam-macam Sadd adz-dzariah

Bila ditinjau dari akibat (dampak) yang ditimbulkan menurut Ibnu al-Qoyyim, sebagaimana dikutip oleh Amir Syarifuddin terbagi menjadi empat macam, yaitu : .

- a. Dzari'ah yang memang pada dasarnya membawa kepada kerusakan seperti meminum minuman keras yang membawa pada kerusakan akal, atau zina yang akan membawa pada kerusakan keturunan.
- b. Dzari'ah yang awalnya untuk sesuatu yang mubah, namun akhirnya menuju pada perbuatan buruk yang merusak, seperti nikah muhalil dan mencaci sesembahan agama lain. Nikah itu sendiri sebenarnya boleh, tetapi karena tujuannya semata agar menghalalkan yang haram, maka menjadi terlarang.
- c. Dzari'ah yang semula untuk sesuatu yang mubah. Berhias wanita yang menjalani iddah ditinggal mati suaminya. Berhias itu pada dasarnya boleh, tapi berhiasnya wanita iddah seperti itu menjadi lain.
- d. Dzari'ah yang semula untuk sesuatu yang mubah, namun keburukannya lebih kecil daripada kebaikanannya. Contohnya seperti melihat wajah wanita pada saat meminang/khitbah.

Dzari'ah bila ditinjau dari tingkat kerusakan yang ditimbulkan, Abu Ishaq al-Syathibi, sebagaimana dikutip oleh Ma'ruf Amin membaginya menjadi empat macam, yaitu :

- a. Dzari'ah yang membawa kerusakan secara pasti. Misalnya menggali lobang di tanah sendiri dekat pintu rumah seseorang gelap, maka setiap orang yang keluar dari pintu itu pasti terjatuh ke dalam lobang itu. Sebenarnya menggali

lubang itu boleh saja, tetapi penggalian seperti itu akan mendatangkan bahaya/kerusakan.

- b. Dzari'ah yang membawa kepada kerusakan menurut biasanya, dengan arti kalau dzari'ah itu dilakukan, maka kemungkinan besar akan timbul kerusakan atau akan dilakukannya perbuatan yang dilarang. Misalnya menjual anggur kepada produsen minuman keras, atau menjual senjata tajam kepada penjahat.
- c. Dzari'ah yang membawa kepada perbuatan terlarang, ini berarti bila dzari'ah itu tidak dihindari, maka akan mengakibatkan perbuatan yang terlarang. Misalnya jual beli kredit (sistem angsuran), memang tidak selalu membawa kepada riba, namun dalam praktiknya sering menjadi sarana kepada perbuatan riba.