

BAB II LANDASAN TEORI

A. Sewa-Menyewa

1. Pengertian sewa menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan al-ajru (الأجر) yang berarti “imbalan terhadap suatu pekerjaan” (العمل على الجراء) dan “pahala” (الثواب). Asal katanya adalah: يأجر -أجر dan jamaknya adalah أجور. Wahbah al-Zuhaily menjelaskan ijarah menurut bahasa yaitu: المنفعة بيع yang berarti jual beli manfaat.¹ *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa kepada orang lain seperti menjadi buruh kuli dan lain sebagainya.

Dalam bahasa Indonesia sewa menyewa diartikan ganti dan upah. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang.²

Secara terminology dapat dipahami bahwa ijarah ialah akad untuk menjual manfaat suatu barang atau jasa yang diketahui dengan jelas dan mubah. Dapat diterjemahkan pula

¹ Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, 731.

² WJS. Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976), Cet. X, 937.

bahwa ijarah atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa dan objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Ijarah atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah dan dalam ijarah bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.³

2. Dasar hukum sewa menyewa

Para ulama fiqih mengatakan yang menjadi dasar kebolehan akad *ijarah* adalah Al-Quran, Sunnah dan Ijma'.

a) Dasar hukum sewa menyewa dalam Al-Qur'an diterangkan:

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

Artinya: "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah

³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 329.

kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan". (QS. Al-Baqarah: 233).⁴

Dalam surat Al-Qashas ayat 26-27 diterangkan:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيَّ الْأَمِينُ. قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ
عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ
وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (kepada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (kepada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib) "sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dari salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja dengan aku delapan tahun dan jika kamu kukuhkan delapan 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-Qashas: 26-27).⁵

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2000), Cet. I, 29.

⁵ Ibid, 310.

b) Dasar hukum sewa menyewa dalam Hadits:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ. قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering. (Riwayat Ibnu Majah).⁶

Hadits diatas menjelaskan bahwa, dalam persoalan sewa- menyewa terutama yang memakai jasa manusia untuk mengerjakan untuk mengerjakan suatu pekerjaan, upah atau pembayaran harus segera diberikan sebelum keringatnya kering, maksudnya, dalam hal pembayaran upah harus disegerakan dan langsung, tidak boleh ditunda-tunda pembayarannya.

c) Landasan Ijma' sewa menyewa

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.⁷

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat

⁶ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah Untuk Mahasiswa dan Umum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167.

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Kitab al-Arabiyy, 1971), Jilid III, 177.

kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama.

3. Rukun Sewa Menyewa

Sebagai sebuah transaksi umum, sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Juhur ulama berpendapat bahwa rukun sewa menyewa ada empat, diantaranya adalah:

- 1) Dua pihak yang melakukan akad. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk membedakan yang baik dan yang buruk, berakal serta dewasa.⁸
- 2) *Sighat* (Ijab dan Qabul). Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada akad, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.
- 3) Sewa / imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "ujrah". Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran.

⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), Cet I, 145.

- 4) Objek akad. Semua harta benda boleh diakadkan ijarah di atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a) Manfaat dari objek akad sewa-menyewa harus diketahui secara jelas.
 - b) Objek ijarah dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.
 - c) Objek ijarah dan manfaatnya tidak bertentangan dengan Hukum Syara'. Misalnya menyewakan VCD porno dan menyewakan rumah untuk kegiatan maksiat tidak sah.
 - d) Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda.
 - e) Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat isty'mali, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurusan sifatnya.

4. Syarat sewa menyewa

Syarat ijarah terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu:

- 1) Syarat terjadinya akad Syarat al-inqad (terjadinya akad) berkaitan dengan 'aqid (orang yang melakukan akad), zat akad, dan tempat akad. 'aqid disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun),

2) Syarat Pelaksanaan (an-nafadz) Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah).⁹

3) Syarat Sah Ijarah

Keabsahan ijarah harus memperhatikan hal-hal berikut ini :

- a. Adanya keridlaan dari kedua pihak yang berakad
- b. Ma'qud 'Alaih bermanfa'at dengan jelas, Adanya kejelasan pada ma'qud alaih (barang) agar menghilangkan pertentangan di antara orang yang berakad.¹⁰

4) Syarat Lazim

Syarat kelaziman ijarah terdiri atas dua hal berikut :

- a) Ma'qud 'alaih (barang sewaan) terhindar dari cacat Jika terdapat cacat pada ma'qud 'alaih, penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.
- b) Tidak ada uzur yang membatalkan akad, Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadharatan bagi yang akad.

5. Pembatalan dan berakhirnya ijarah

⁹ Rachmad Syafei, Fiqih Muamalah, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 125-126.

¹⁰ Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 145-146.

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa adalah disebabkan sebagai berikut:¹¹

- 1) Rusaknya benda yang disewakan, seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati.
- 2) Hilangnya tujuan yang diinginkan dari ijarah tersebut. Misalnya, seseorang menyewa dokter untuk mengobatinya, namun ia sembuh sebelum sang dokter memulai tugasnya.
- 3) Terjadinya aib pada barang sewaan yang kejadiannya ditangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- 4) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa. Masa ijarah pada tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk menecegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

B. Sosiologi Ekonomi Islam

1. Sosiologi

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002). 122.

Menurut Selo Soemardjan dan Soelaiman Soemardi sosiologi adalah ilmu yang mempelajari struktur sosial dan proses-proses sosial termasuk perubahan sosial. Objek dari sosiologi adalah masyarakat dalam berhubungan dan proses yang dihasilkan dari hubungan tersebut, tujuan dari ilmu sosiologi adalah untuk meningkatkan kemampuan seseorang untuk menyesuaikan diri atau beradaptasi dengan lingkungan sosialnya.¹²

2. Ekonomi Islam

menurut Muhammad Abdul Manan, Ekonomi Islam adalah ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat yang di ilhami oleh nilai-nilai Islam,¹³ baik individual maupun institusional untuk mencapai kemaslahatan hidup manusia.

Penerapan nilai-nilai Islam dalam bisnis, di dalam ajaran Islam terdapat berbagai macam nilai yang dapat di gali untuk dipergunakan dalam kehidupan sehari-hari. Nilai-nilai tersebut mulai dari nilai yang berkaitan dengan hubungan dengan tuhan, hubungan dengan sesama makhluk, hingga nilai-nilai dalam berperilaku.

Nilai-nilai filosofis yang ada dalam ekonomi Islam merupakan fondasi yang menjadi acuan dasar dalam

¹² M. Bambang Pranowo, *Sosiologi Sebuah Pengantar*, (Jakarta: UIN Jakarta Press, 2010), 8.

¹³ Muhammad Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yas, 1997) h. 19

aktivitas ekonomi Islam. Prinsip-prinsip ekonomi Islam akan diuraikan sebagai berikut:

1) Tauhid

Prinsip tauhid ini dikembangkan berdasarkan keyakinan bahwa seluruh sumber daya yang ada di bumi adalah milik Allah SWT dan manusia hanya diberi amanah untuk memiliki, mengelola dan mengembangkannya. Menurut sistem ekonomi Islam pemilikan bukanlah penguasa mutlak (bebas tanpa kendali dan batas) atas sumber-sumber ekonomi, tetapi kemampuan untuk memanfaatkannya.¹⁴

Dalam berbagai ketentuan hukum dijumpai beberapa batasan dan keadilan yang tidak boleh dikesampingkan oleh seorang muslim dalam pengelolaan dan pemanfaatan harta benda miliknya.

2) Akhlaq

Prinsip ini merupakan bentuk pengamalan sifat-sifat utama yang dimiliki oleh para Nabi dan Rasul-Nya dalam kegiatan ekonomi yaitu; Shiddiq, Tabligh, amanah, dan fathanah.

¹⁴ Akhmad Mujahidin, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), 14.

3) Kebebasan individu

Kebebasan yang diberikan kepada setiap individu dalam Islam bukanlah kebebasan mutlak tanpa batasan tetapi kebebasan yang diiringi nilai-nilai syariat Islam dimana seseorang memiliki hak untuk berpendapat dan mengambil keputusan.

4) Keseimbangan

Keseimbangan, merupakan nilai dasar yang mempengaruhi berbagai aspek tingkah-laku ekonomi seorang muslim. Asas keseimbangan ini misalnya terwujud dalam kesederhanaan, hemat dan menjauhi keborosan.

Konsep keseimbangan ini juga menyangkut keseimbangan dalam dimensi kehidupan dunia dan akhirat, antara aspek pertumbuhan dan pemerataan, kepentingan personal dan sosial, antara aspek konsumsi, produksi dan distribusi.

5) Keadilan

Dalam Islam keadilan adalah titik tolak sekaligus proses dan tujuan semua tindakan manusia. Keadilan adalah nilai yang sangat penting dalam ajaran Islam baik yang bersangkutan dengan aspek sosial, aspek

ekonomi dan politik. Keadilan itu harus diterapkan di semua bidang kehidupan ekonomi. Dalam proses produksi dan konsumsi misalnya, keadilan harus menjadi alat pengatur efisiensi dan pemberantasan keborosan.

3. Sosiologi ekonomi Islam

Sosiologi ekonomi Islam dipahami sebagai suatu kajian sosiologis yang mempelajari tentang bagaimana cara orang atau masyarakat memenuhi kebutuhan hidupnya terhadap barang dan jasa langka dengan menggunakan pendekatan sosiologi. Dapat diuraikan bahwa sosiologi ekonomi berhubungan dengan dua hal: pertama, fenomena ekonomi, yakni gejala-gejala tentang bagaimana cara manusia memenuhi kebutuhan dan mempertahankan kelangsungan hidupnya terhadap barang dan jasa langka tanpa mengesampingkan syariat-syariat Islam. Cara ini berhubungan dengan kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat yang berkaitan dengan produksi, transaksi dan konsumsi barang dan jasa langka. Kedua, pendekatan sosiologis berupa kerangka acuan, variabel-variabel dan model-model yang digunakan para sosiolog dalam memahami dan menjelaskan realitas sosial, dalam hal ini adalah fenomena ekonomi, yang terjadi dalam masyarakat. Tulisan ini mengacu pada pengertian yang pertama, tetapi perspektif sosiologi yang dimaksud adalah sosiologi sebagai

ilmu pengetahuan yang tidak bebas nilai, melainkan yang seras dengan muatan nilai, yakni nilai-nilai Islam. Suatu gagasan tentang ekonomi Islam yang dilihat dalam perspektif sosiologi yang seras nilai.¹⁵

Ilmu sosial yang seras nilai, termasuk didalamnya sosiologi, oleh kuntowijoyo disebut ilmu sosial profetik, yakni ilmu yang mengandung nilai-nilai Islam dan memiliki keberpihakan. Kuntowijoyo menilai, hal yang demikian sah disebut ilmu pengetahuan. Ilmu sosial profetik merupakan kritik terhadap ilmu sosial akademis yang bebas nilai, empiris, analitis, dan liberal. Ilmu sosial profetik adalah gagasan yang dilontarkan kuntowijoyo dari analisis interpretasi terhadap ayat “kamu adalah umat terbaik yang dilahirkan untuk umat manusia, menyuruh pada yang *ma'ruf* dan mencegah dari yang *munkar*, dan beriman kepada Allah SWT” QS.3:110.

كُنْتُمْ خَيْرَ أُمَّةٍ أُخْرِجَتْ لِلنَّاسِ تَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَتَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَتُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ ۗ وَلَوْ ءَامَنَ أَهْلُ الْكِتَابِ لَكَانَ خَيْرًا لَهُمْ ۗ مِّنْهُمْ الْمُؤْمِنُونَ وَأَكْثَرُهُمُ الْفَاسِقُونَ

“Artinya: Kamu adalah umat yang terbaik yang dilahirkan untuk manusia, menyuruh kepada yang ma'ruf,

¹⁵ Muhammad Fachrur Rozi, *Sosiologi Ekonomi Islam* (Purworejo: STIEF-IPMAFA, 2016), 15-17.

dan mencegah dari yang munkar, dan beriman kepada Allah. Sekiranya Ahli Kitab beriman, tentulah itu lebih baik bagi mereka, di antara mereka ada yang beriman, dan kebanyakan mereka adalah orang-orang yang fasik. (QS. Ali Imran: 110)”

Dalam Ayat tersebut terdapat konsep-konsep penting: konsep tentang umat terbaik, aktivisme sejarah, pentingnya kesadaran, dan etika profetik. Karenanya, ilmu sosial profetik dibangun di atas pilar-pilar. Pertama, *Amar Ma'ruf* (emansipasi). Kedua, *Nahi Munkar* (Liberasi). Ketiga, *Tu'minuna Billah* (Transendasi).¹⁶

Atas dasar itu setidaknya dijumpai dua hal pokok: pertama sebagai suatu realitas sosial, fenomena ekonomi yang hendak dipahami atau dijelaskan adalah bukan atau fenomena yang terjadi sembarang tipe atau masyarakat melainkan masyarakat yang memiliki ciri-ciri tertentu yang dikaitkan dengan islam baik sebagai ajaran maupun fenomena keberagaman (keislaman) di kalangan muslim, atau keterkaitan antara keduanya. Dalam konteks ini, ekonomi Islam pada dasarnya adalah sosiologi ekonomi jika dikaitkan dengan pokok perhatian sosiologi ekonomi yang menganalisis hubungan antara ekonomi dan institusi lain

¹⁶ Muhammad Fachrur Rozi, *Sosiologi Ekonomi Islam* (Purworejo: STIEF-IPMAFA, 2016), 17.

dalam masyarakat, misalnya hubungan ekonomi dan agama, atau dikaitkan dengan analisis tentang perubahan institusi dalam parameter budaya yang melatar belakangi landasan ekonomi masyarakat, misalnya semangat kewirausahaan dikalangan komunitas santri dalam mengelola industri batik disolo yang memiliki keyakinan dan taat dalam menjalankan agama Islam yang merujuk pada nabi Muhammad SAW sebagai pedagang.¹⁷ Adam smith misalnya, berpandangan bahwa dalam kegiatan ekonomi komersil keadilan disokong oleh lembaga agama yang berasal dari rasa takut manusia akan ketidak pastian-ketidak pastian kehidupan dan spekulasi-spekulasi metafisisnya mengenai penyebab alam semesta tetapi, dengan membayangkan terror-terror hukuman abadi, memberikan motif-motif lebih lanjut untuk mengekang kecenderungan manusia untuk ketidak adilan.¹⁸ Hal ini mengacu pada makna budaya sebagai salah satu definisi ekonomi Islam yang diartikan sebagai “perekonomian dalam masyarakat Islami (masyarakat yang memeluk agama Islam)”. Kedua adalah terkait perspektif Islam mengenai sosiologi ekonomi. Perspektif Islam di sini memberi penekanan pada pandangan kritis dari agama, yakni kritik atau pandangan sosial Islam mengenai gagasan sosiologi yang bebas nilai sebagaimana

¹⁷ Pheni Chalid, *Sosiologi Ekonomi*, (Jakarta: CSES Press, 2009), 10.

¹⁸ Tom Campbell, *Teori Sosial*, (Yogyakarta: Kanisius, 1994), 123.

dipaparkan oleh Max Weber, salah seorang peletak dasar sosiologi yang menyarankan agar sosiologi bebas nilai.¹⁹

¹⁹ Muhammad Fachrur Rozi, *Sosiologi Ekonomi Islam* (Purworejo: STIEF-IPMAFA, 2016), 18-19.