

BAB II

GAMBARAN UMUM TENTANG IJARAH

1. Pengertian *Ijarah* dan Landasan Hukum

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'Iwadh*/pengganti, dari sebab itulah *ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-Ajru*/upah.

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya, antara lain:

1. Menurut sayyid sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
2. Menurut ulama syafi'iyah *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.
3. Menurut amir syarifuddin *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al'ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarahad-dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks Fiqh disebut *Al-Ijarah*.¹
4. Menurut hanafiah, *Ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan serupa harta.
5. Menurut malikiyah, *Ijarah* adalah suatu akad yang memberikan hak atas manfaat suatu barang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.
6. Hanabilah, *Ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *Ijarah* dan kara' dan semacamnya.²

Dari definisi-defenisi diatas dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.

Al-ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat Al-Qur'an, Hadis-Hadis Nabi, dan ketetapan Ijma Ulama. Adapun dasar hukum tentang kebolehan *Al-Ijarah* sebagai berikut:

(Qs. At-Thalaq: 6)³

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ^ع

¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamallah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Hal. 277

²Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), Hal. 316

³Kementrian agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahan* : New Cordova:QS. At-thalaq:6

Tafsir surat At-Thalaq ini menjelaskan detail lebih jauh mengenai hak para istri setelah perceraian berkenaan dengan tempat tinggal mereka, nafkah dan hal-hal lainnya. Diawali dengan perintah mengenai tempat tinggal para istri yang dicerai. Menurut ayat tersebut, mereka seharusnya tinggal ditempat tinggal mantan suami mereka. Mantan suami mereka diharuskan untuk menyediakan tempat tinggal bagi mereka dan nafkah sesuai dengan kemampuannya. Wajar apabila wajib atas para mantan suami untuk menyediakan tempat tinggal bagi mereka, maka biaya-biaya lain juga menjadi kewajiban mereka. Yang disebut mengenai hak-hak para perempuan hamil setelah perceraian menguatkan pernyataan tersebut.

Ayat tersebut berlanjut dengan perintah lain, yaitu diharamkan untuk menyusahkan atau membuat kehidupan mereka menjadi sempit. Tidak boleh mereka dipaksa untuk meninggalkan tempat tinggal mereka dan nafkah harus tetap diberikan oleh mantan suami.

Perintah ketiga menyatakan bahwa jika para perempuan yang dicerai kebetulan hamil, maka biaya-biaya mereka hingga melahirkan menjadi kewajiban mantan suami mereka.

Perintah keempat menyatakan bahwa jika mantan istri bersedia menyusui bayi-bayi mereka, maka mereka seharusnya menerima imbalan menurut waktu menyusui sesuai dengan ketentuan yang umum berlaku.

Dalam banyak hal, bayi dan anak-anak menyebabkan perselisihan diantara mantan suami-istri, maka perintah kelima menyeru kaum muslim untuk saling bermusyawarah mengenai masa depan anak-anak mereka.

Jika mantan suami istri gagal untuk mencapai suatu penyelesaian yang dikehendaki menurut kebaikan anak-anak mereka yang meliputi menyusui, maka perintah keenam menyatakan bahwa seandainya salah satu pihak mengalami kesulitan dan gagal untuk mencapai penyelesaian, maka perempuan lain dapat disewa untuk menyusui anak-anak mereka.⁴

(QS. Al-Qashas: 26)⁵

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنِّي خَشِيتُ أَنْ يَسْتَجِرَّكَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Tafsir dari surah Al-Qashas ini menjelaskan bahwa Hadhrat Imam Ridha suatu ketika mengatakan, “Hadhrat Syuaib berkata kepada putrinya, ‘Bagaimana kamu mengetahui sifat amanah dari pemuda yang kau katakan bisa dipercaya ini?’ putrinya menjawab, ‘ketika aku menyampaikan undanganmu kepadanya, dia mengatakan kepadaku agar memandunya dari belakang agar tidak melihat sosok tubuhku.’”

Gadis-gadis dalam sebuah keluarga juga memiliki hak untuk memberikan saran berdasarkan logika dan kebijaksanaan. Dan hubungan yang baik antara orang tua dan anak-anak, serta kebebasan untuk mengemukakan pernyataan dan pendapat dalam sebuah keluarga adalah niali yang positif.

⁴ Ayatollah Allamah Kamal, *Tafsir Nurul Quran: Sebuah Tafsir Sederhana Menuju Cahaya Al-Quran jilid 17*, (Jakarta selatan: nur al-huda, 2013)

⁵ Kementerian agama RI, Al-Qur'an dan terjemahan : New Cordova:QS. Al-Qhasas:26

Musa memasuki rumah syuaib, rumah itu adalah sebuah rumah pedesaan yang sederhana, rumah suci yang penuh panacaran spiritualitas. Ketika Musa menceritakan kisah hidupnya ke syuaib, salah seorang putri syuaib mulai berbicara dan dengan kalimat singkat tetapi ekspresif, menyarankan kepada ayahnya agar mempekerjakan Musa untuk mengurus domba-domba mereka. Sebab Musa telah teruji kekuatan, kesucian, serta amanahnya.⁶

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *Al-Ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *Al-Ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling memanfaatkan.

2. Rukun dan syarat-syarat *Ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

Menurut Hanafiah, rukun *Ijarah* hanya satu, yaitu ijab dan qabul, yakni pernyataan dari orang yang upah dan mengupah. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* itu ada empat,⁷ yaitu:

1. *'aqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang mengupah) dan *musta'jir* (orang yang di upah),
2. *Shigat*, yaitu *ijab* dan *qabul*,
3. *Ujrah* (uang sewa atau upah),
4. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewakan atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

b. Syarat-syarat *Ijarah*

Seperti halnya akad jual beli, syarat-syarat *Ijarah* ini juga terdiri atas empat jenis persyaratan, yaitu:

1. Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*)

Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*) berkaitan dengan *'aqid*, akad, dan objek akad. Syarat yang berkaitan dengan *'aqid* adalah berakal, dan *mumayyiz* menurut Hanafiah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan demikian, akad *Ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir dan musta'jir*) gila atau masih dibawa umur. Menurut Malikiyah, *tamtyiz* merupakan syarat dalam sewa-menyewa dalam jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin walinya.

2. Syarat kelangsungan akad (*nafadz*)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijarah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila sipelaku (*'aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan

⁶Allamah Kamal Faqih Imani dan Tim Ulama, *Nurul Quran: An Enlightening Commentary Into The Light Of The Holy Quran Jilid XIII*, (Jakarta: Al-Huda, 2008)

⁷*Ibid*, Hal. 320-321

(wilayah), seperti akad yang dilakukan oleh fudhuli, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.

3. Syarat sahnya akad

Untuk sahnya ijarah harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *'aqid* (pelaku), *ma'qid* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli. Dasarnya adalah firman Allah dalam surah an-nisa' (4) ayat 29:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Tafsir surat an-nisa ayat 29 ini menjelaskan dilarangnya memakan harta dengan cara yang batil. Allah swt melarang hamba-hambanya yang beriman memakan harta sebagian dari mereka atas sebagian yang lain dengan cara yang batil, yakni melalui usaha yang tidak diakui syariat, seperti dengan cara riba dan judi serta cara-cara lainnya yang termasuk ke dalam katagori tersebut dengan menggunakan berbagai macam tipuan dan pengelabuan. Sekalipun pada lahiriahnya cara-cara tersebut memakai cara yang diakui oleh hukum syara', tetapi Allah lebih mengetahui bahwa sesungguhnya para pelakunya hanyalah semata-mata menjalankan riba, tetapi dengan cara hialah (tipu muslihat). Demikianlah yang terjadi pada kebanyakannya.

Hingga Ibnu Jarir mengatakan, telah menceritakan kepada Ibnu Musanna, telah menceritakan kepada kami Abdul Wahhab, telah menceritakan kepada kami Daud, dari Ikrimah, dari Ibnu Abbas sehubungan dengan seorang lelaki yang membeli dari lelaki lain sebuah pakaian. Lalu lelaki pertama mengatakan, "jika aku suka, maka aku akan mengambilnya, dan jika aku tidak suka, maka akan ku kembalikan berikut dengan satu dirham." Ibnu Abbas mengatakan bahwa hal inilah yang disebutkan oleh Allah swt dalam firman-Nya: hai orang-orang yang beriman janganlah kalian

saling memakan harta sesama kalian dengan jalan yang batil. Sedangkan makanan adalah harta kita yang paling utama. Maka tidak halal bagi seorang pun diantara kita makan pada orang lain. Dan janganlah kalian menjalankan usaha yang menyebabkan perbuatan yang diharamkan, tetapi berniaga lah menurut peraturan yang diakui syariat, yaitu perniagaan yang dilakukan suka sama suka di antara pihak pembeli dan penjual; dan carilah keuntungan dengan cara yang diakui oleh syariat.⁸

- b. Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad ijarah tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.
- c. Objek akad ijarah harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'i. dengan demikian, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan kuda

⁸ http://www.ibnukatsironline.com/2015/05/tafsir-surat-nisa-29-31_2.html?m=1, diakses 26 Mei 2019

yang binal untuk dikendarai. Atau tidak bisa dipenuhi secara syar'i, seperti menyewa tenaga wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid, atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat, atau menyewa tukang sihir untuk mengajari ilmu sihir.

- d. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'. Misalnya menyewakan buku untuk dibaca, dan menyewakan rumah untuk tempat tinggal. Dengan demikian tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat maksiat, seperti pelacuran atau perjudian.
- e. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (ajir) sebelum dilakukan ijarah. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu.
- f. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya maka ijarah tidak sah.
- g. Manfaat m'aqud 'alaih harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad ijarah, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad ijarah maka ijarah tidak sah.

4. Syarat mengikatnya akad ijarah (syarat *luzum*)

Agar akad ijarah itu mengikat, diperlukan dua syarat:

- a. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat ('aib) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu.
- b. Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *Ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Hanafiah membagi *udzur* yang menyebabkan *fasakh* menjadi tiga yaitu, *udzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa), *udzur* dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan), dan *udzur* yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewa.⁹

Adapun syarat-syarat *Al-Ijarah* menurut Nasrun Haroen sebagai berikut¹⁰:

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad.
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *Al-Ijarah*.
3. Manfaat yang menjadi objek al-ijarah harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
4. Objek *Al-Ijarah* tidak boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
5. Objek *Al-Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'

3. Sifat Ijarah dan Hukumnya

a. Sifat ijarah

Ijarah menurut Hanafiah adalah akad yang *lazim*, tetapi boleh di-*fasakh* apabila terdapat *udzur*. Sedangkan menurut jumhur ulama, *Ijarah* adalah akad yang *lazim* (mengikat), yang tidak dapat di-*fasakh* kecuali dengan sebab-sebab yang jelas, seperti adanya 'aib (cacat) atau hilangnya

⁹*Ibid*, Hal. 321-328

¹⁰ Abdur Rahmad Ghazaly, *Op.Cit.* Hal. 279

objek manfaat. Hal tersebut oleh karena *Ijarah* adalah akad atas maanfaat, sehingga tidak bisa di batalkan begitu saja, sama seperti jual beli.

Seperti kelanjutan dari perbedaan pendapat tersebut, Hanafiah berpendapat bahwa *Ijarah* batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, yakni *musta'jir* atau *mu'jir*. Hal itu karena apabila akad *ijarah* masih tetap maka manfaat yang dimiliki oleh *musta'jir* atau uang sewa yang dimiliki oleh *mu'jir* berpindah kepada orang lain (ahli waris) yang tidak melakukan akad, dan hal ini tidak dibolehkan. Sedangkan menurut jumhur ulama yang terdiri dari Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, *Ijarah* tidak batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, karena *Ijarah* merupakan akad yang *lazim* (mengikat) dan akad *mu'awadhah* sehingga tidak bisa dibatal karena meninggalnya salah satu pihak, seperti jual beli.

b. Hukum *Ijarah*

Akibat hukum dari *Ijarah* yang shahih adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi *musta'jir* (penyewa), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi *mu'jir* (yang menyewakan). Hal ini oleh karena akad *ijarah* adalah akad *mu'awadhah*, yang disebut dengan jual beli manfaat.

Dalam *Ijarah Fasidah*, apabila *musta'jir* telah menggunakan barang yang disewakan maka wajib membayar uang sewa yang berlaku (*ujratul mitsli*). Menurut Hanafiah, kewajiban membayar *ujratul mitsli* berlaku apabila rusaknya akad *Ijarah* tersebut karena syarat yang *fasid*, bukan karena ketidakjelasan harga, atau tidak menyebutkan jenis pekerjaannya. Dalam hal *Ijarah fasidah* karena dua hal yang disebutkan terakhir ini, maka upah atau uang sewa harus dibayar penuh. Menurut Imam Zufar dan Syafi'i, dalam *Ijarah fasidah*, upah atau uang sewa harus dibayar penuh, seperti halnya dalam jual beli.

4. Macam-Macam *Ijarah* dan Hukumnya

Dilihat dari objek *Ijarah* ada dua macam, yaitu:

a. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa.

Dalam *Ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Akad sewa-menyewa diperbolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios tempat berdagang, dan lain-lain. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan seperti bangkai dan darah.

b. *Ijarah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah.

Dalam *Ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. *Ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *Ijarah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, dll.

5. Sistem Pembayaran Upah (Ijarah)

Sistem pembayaran upah adalah sebagaimana cara perusahaan biasanya memberikan upah kepada pekerja/buruhnya. Jika *Ijarah* itu suatu pekerjaan maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan, bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanafiah wajib diserahkan upahnya secara berangsur, 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 di sewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya, karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.¹¹

Sistem pembayaran upah tersebut dalam teori maupun praktik dikenal ada beberapa macam sebagai berikut:¹²

- a. Sistem upah jangka waktu adalah sistem pemberian upah menurut jangka waktu tertentu, misalnya harian, mingguan, dan bulanan.
- b. Sistem upah potongan, sistem ini umumnya bertujuan untuk mengganti sistem upah jangka waktu jika hasilnya tidak memuaskan. Sistem upah hanya dapat diberikan jika hasil pekerjaannya dapat dinilai menurut ukuran tertentu. Misalnya, diukur dari banyaknya, beratnya, dan sebagainya.
- c. Sistem upah permufakatan adalah suatu sistem pemberian upah dengan cara memberikan sejumlah upah pada kelompok tertentu. Selanjutnya, kelompok ini akan membagi-bagikan kepada para anggotanya.
- d. Sistem skala upah berubah, dalam sistem ini jumlah upah yang diberikan berkaitan dengan penjualan hasil produksi dipasar. Jika harga naik jumlah upahnya akan naik. Sebaliknya, jika harga turun, upah pun akan turun. Itulah sebabnya disebut skala upah berubah.
- e. Sistem upah indeks, sistem upah ini didasarkan atas indeks biaya kebutuhan hidup. Dengan sistem ini upah akan naik turun sesuai dengan naik turunnya biasa penghidupan meskipun memengaruhi nilai nyata dari upah.
- f. Sistem pembagian keuntungan, sistem upah ini dapat disamakan dengan pemberian bonus apabila perusahaan mendapat keuntungan diakhir tahun.
- g. Sistem upah borongan, adalah balas jasa yang dibayar untuk suatu pekerjaan yang diborongkan. Cara memperhitungkan upah ini kerap kali dipakai pada suatu pekerjaan yang diselesaikan oleh suatu kelompok pekerja. Untuk seluruh pekerja ditentukan suatu balas karya yang kemudian dibagi-bagi antara pelaksana.
- h. Sistem upah premi, cara pemberian upah ini merupakan kombinasi dari upah waktu dan upah potongan. Upah dasar untuk prestasi normal berdasarkan waktu atau jumlah hasil apabila semua karyawan mencapai prestasi yang lebih dari itu, ia diberi "*Premi*". Premi dapat diberikan misalnya untuk penghemat waktu, penghemat bahan, kualitas produk yang baik dan sebagainya. Dalam perusahaan modern patokan untuk prestasi minimal ditentukan secara ilmiah berdasarkan *Time And Motion Study*.

¹¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamallah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Hal. 121

¹²Zaeni Asyhadie, *Hukum Kerja: Hukum Ketenagakerjaan Bidang Hubungan Kerja*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2007), Hal. 72-73

6. Berakhirnya akad *Ijarah*

Akad *Ijarah* dapat berakhir karena hal-hal berikut ini, yaitu:

- a. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Ini menurut pendapat Hanafiah. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad *Ijarah*. Hal tersebut dikarenakan *Ijarah* merupakan akad yang *lazim*, seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris.
- b. *Iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqadah*) seperti halnya jual beli.
- c. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan. Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan upah bagi *ajir*, apabila barang yang ada ditangannya rusak atau hilang. Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, apabila *ajir* bekerja ditempat yang dimiliki oleh penyewa atau dihadapannya maka ia tetap memperoleh upah, karena barang tersebut ada di tangan penyewa (pemilik). Sebaliknya, apabila barang tersebut ada ditangan *ajir*, kemudian barang tersebut rusak atau hilang, maka ia (*ajir*) tidak berhak atau upah kerjanya.
- d. Telah selesainya masa sewa, kecuali ada *udzur*.