

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa *Ijarah*

1. Pengertian Akad Sewa Menyewa *Ijarah*

Sebelum mengetahui pengertian yang lebih dalam mengenai sebuah akad sewa menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa menyewa atau *ijarah* adalah merupakan salah satu akad yang ada dalam muamalah. Dalam islam setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al aqdu* (akad) dan *al ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat.

Dikatakan seperti itu maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya menjadi seutas tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu.¹

Proses perikatan yang telah disebutkan di atas tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang di utarakan oleh subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberi pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Untuk terpenuhinya sebuah akad, maka dalam sebuah perikatan haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. *Al-aqdu* (perjanjian), yaitu sebuah pernyataan dari seorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat bagi orang yang menyatakan untuk melaksanakan janjinya

¹ Hadi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 44-45

tersebut.²

- b. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Dan persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
- c. Apabila kedua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan sebagai *Aqdu* (janji).

2. Pengertian *Ijarah* (Sewa Menyewa)

Sewa menyewa di dalam bahasa arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*”, menurut pengertian hukum islam sewa menyewa diartikan sebagai “sesuatu jenis akad mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.

Al-Ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah di syariatkan dalam islam. Hukum asalnya adalah Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila di laksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *Syara'* berdasarkan ayat Al-Qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijmal Ulama.³

Al-ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang sama dengan *al-iwadh* yang berarti pengganti atau upah.⁴ Allah berfirman dalam surat Al-Kahfi (18):77:⁵

قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

Artinya : “...Jika kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu”
(QS. Al-Kahfi (18): 77)

Sebelum mengetahui pengertian lebih dalam mengenai sebuah akad sewa-menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa menyewa atau *Ijarah* adalah merupakan salah satu *Mu'amalah*.

² ibid

³ Wahbah al-juhaili, *al-fiqh al-islami Wa adilatuhu* (Dar al-fiqr al-Mua'sshim, 2005), Jilid V, cet. Ke-8, 3801-3802.

⁴ Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 106

⁵ <https://tafsirq.com/18-al-kahf/ayat-77>

Pengertian akad menurut bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan seperti itu maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung talidan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu.⁶

Menurut ulama Hanafi mengatakan bahwa : ijarah yaitu suatu akad yang dipergunakan untuk manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu barang yang disewakan dengan cara penggantian (bayar).⁷ Manfaat, terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk di tempati, atau mobil untuk dikendarai. Bisa jugaberbentuk karya, misalnya insinyur bangunan, tukang tenun penjahit dan sebagainya. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seperti pembantu dan para pekerja (pabrik, bangunan dan sebagainya)

Para ulama syafi'I mendefinisiakan bahwa ijarah yaitu suatu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja, dengan penggantian yang diketahui dan di sengaja, yang di terima sebagai pengganti dan kelbihan, dengan penggantian yang dikethui (jelas). sedangkan menurut ulam hambali ijarah yaitu suatu akad manfaat yang mubah (boleh) dan dikenal, dengan jalan mengambil sesuatu atas sesuatu, dengan waktu yang diketahui (jelas), dan dengan penggantian yang jelas pula.

Menurut Labib Mz yang dimaksud *Ijarah* adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan oleh orang yang menyewakan, bahwa orang yag menyewa barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu.⁸

Beberpa definisi dari para ulama diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa ijarah merupakn suatu akad yang digunakan untuk pemilik manfaat dari

⁶ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Cet. 1, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 45

⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Gema Insani, Jakarta, 2011), 390

⁸ Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Bintang Usaha Jaya, Surabaya 2006), 39

orang yang menyewakan oleh seorang penyewa yang jelas dan sengaja dengan cara memberikan penggantian (kompensasi/upah).

Sewa menyewa dalam sistem ekonomi moderen adalah bagian hasil tanah yang dibayarkan kepada tuan tanah untuk menggunakan kekayaan tanah asli dan tidak dapat rusak. Sistem ekonomi moderen bersifat lebih terencana dalam kegiatan ekonomi, hal ini disebabkan karena adanya perbedaan yang kontras antara kebutuhan masyarakat maupun pelaku ekonomi.⁹

Adapun menurut ekonomi islam, sewa merupakan nilai *surplus* yang diberikan kepada pemilik barang, yang tidak hanya pada pertanian, tetapi juga pada barang dan jasa.¹⁰

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan “*Mu’ajjir*”, sedangkan orang yang menyewa disebut “*Musta’jir*”, benda yang disewakan diistilahkan dengan “*Ma’jur*” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*Ujrah*”.¹¹

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian lainnya, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung. Maka pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barangnya kepada pihak penyewa, dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.¹²

Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa transaksi sewa menyewa dapat di benarkan atau di perbolehkan oleh Allah, karena dalam sewa menyewa hanya berpindah manfaat (hak guna) suatu benda, bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Dalam sewa menyewa sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaanya terletak pada objek transaksi dan

⁹ <http://dosenekonomi.com> diunduh

¹⁰ Siah Khosyi’ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014),

¹¹ Ibid

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), 90

akadnya.

Sehingga sewa tanah merupakan akad pengambilan hak manfaat atas tanah dengan memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan di awal perjanjian antara kedua belah pihak.

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. Dipihak lain banyak orang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *al-ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.¹³

3. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah dalam bentuk sewa menyewa atau dalam bentuk upah-mengupah merupakan kegiatan muamalah yang disyariatkan dalam islam. Para ulama bersepakat bahwa hukum *ijarah* diperbolehkan apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syarakebolehan tersebut didasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat dari Al-Qur'an, Hadis, dan Ijma'.¹⁴

a. Dasar Hukum Al-Qur'an

Ayat Al-Qur'an di sini menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum islam dan menunjukkan dibolehkannya sewa, di antaranya adalah:

1. Q.S Al-Baqarah (2); 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ
وَإِتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: ...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu

¹³ Prof. Dr.H. Abdul Rahmat Ghazali, M.A.,Drs H. Ghufron Ihsan,M.A.,Drs. Sapiudin Shidiq, M.A., *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 278.

¹⁴ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro, 2014), 86

*memberikan pembayaran menurut yang patut. Beryaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.*¹⁵

Ayat tersebut di atas menjelaskan bahwa seorang yang kelebihan dalam bentuk benda dapat memberikan manfaat dan seorang yang memiliki kelebihan dapat memberikan upah atas manfaat yang telah diperoleh. Sewa menyewa sebagaimana yang telah diuraikan adalah salah satu bentuk kerjasama saling membantu dalam kebaikan.

b. Dasar Hukum Hadis

1. Riwayat Bukhari dan Muslim

مَنْ كَانَتْ لَهُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: حَدِيثُ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قَالَ
أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا أَوْ لِيَمْنَحْهَا أَخَاهُ فَإِنْ أَبِي فَلْيُمْسِكْ أَرْضَهُ

Artinya: *Abu Hurairah r.a. berkata: Nabi SAW, bersabda: siapa yang memiliki tanah maka hendaknya menanaminya atau memberikannya kepada saudaranya, jika tidak maka boleh menahannya.(Bukhari dan Muslim)*

2. Hadis riwayat Umar ra:

Rafi' bin Khadijah berkata: kami adalah penduduk Madinah yang paling banyak kebunnya. Salah seorang dari kami menyewakan kebunnya. Ia berkata, hasil tanah yang ini adalah bagianku dan yang itu adalah bagianmu. Kadang kala tanah ini membuah hasil sedang satunya tidak membuah hasil. Lalu Rasulullah SAW melarang dari hal tersebut.¹⁶

c. Ijma

Ijma dalam pelaksanaan sewa menyewa ini telah di jelaskan oleh ulama zaman sahabat. Bahwasannya *ijarah* diperbolehkan sebab

¹⁵ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veitzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 53

¹⁶ Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari.*, 461.

bermanfaat bagi manusia.¹⁷ Hal tersebut didasarkan pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti kebutuhan akan barang.

Perlu di ketahui bahwa tujuan disyaratkannya *Ijarah* itu adalah untuk memberi keringan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, di pihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan dan memperoleh manfaat.

B. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*ijarah*)

Umumnya dalam kitab *fiqih* disebutkan bahwa rukun *al-ijarah* adalah pihak yang menyewa (*mustak'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'jir*), ijab dan Kabul (*sigah*), manfaat barang yang disewakan dan upah.¹⁸

Menurut Hanafiah rukun *Ijarah* hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat :

1. Dua orang yang berakad.
2. *Sighat* (ijab dan qabul)
3. Sewa atau imbalan.
4. Manfaat.¹⁹

Adapun syarat-syarat *ijarah* yang ditulis Nasrum Haroen sebagai berikut :

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ualama Syifi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijarah*nya tidak sah. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

¹⁷ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 124

¹⁸ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Konteporer*, (PT Rajagrafindo Perseda: 2016), 105

¹⁹ Wahba al-juhaili, *al-fiqih al-islami Wa adilatuhu* (Damaskus: Dar al-fiqr al-Mua'sshim, 2005), jilid V, cet. Ke-8 3803.

2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaanya melakukan akad ijarah. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad ijarah tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa:29, yang artinya:
Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang bathil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka....
3. Manfaat yang menjadi objek ijarah harus di ketahui, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat yang menjado objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berpa lama manfaat itu di tangan penyewanya.
4. Objek ijarah itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya oleh karena itu, para ulam fiqih sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh di serahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung ia manfaatkan
5. Objek ijarah itu sesuatu yang di halalkan oleh syara'. Oleh sebab itu para ulama fiqih sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa orang untuk membunuh oang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
6. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan sholat untuk diri penyewa atau menyewa oranng yang belum hajiuntuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa akad sewa menyewa seperti ini tidak sah, karna sholat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.
7. Objek ijarah itu merupakan sesuatu yang disewakan seperti

Rumah, kendaraan, sebidang lahan dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karna pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.

8. Upah atau sewa dalam ijarah harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.²⁰

1. Kewajiban *Mu'jir* (Orang Yang Menyewakan) dan *Musta'jir* (Penyewa)

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

- a. Orang yang menyewakan suatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, melaengkapi rumah yang ia sewakan dengan segala perabotannya, memperbaiki kerusakan-kerusakan didalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperluka dalam memanfaatkan rumah tersebut.
- b. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karenaperbuatannya. Kemudian mengembalikan sewanya sebagaimana ketika menyewa.
- c. Ijarah adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak *mu'jir* dan *musta'jir*. Karena ijarah merupakan bagian dari jual beli maka, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain.
- d. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila pihak yang menyewakan membatasi untuk benda yang disewakan maka tidak berhak untuk menerima upah

²⁰ Nasroen Harun, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 232-235, bandingkan dengan Sayyid Sabiq, *Op. cit.* 181-182.

penuh.²¹

2. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dilihat dari segi objeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan. Penjelasan sebagai berikut :

- b) *Ijarah* manfaat (*al-ijarah ala al-manfa'ah*), misalnya sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Dalam hal ini *mu'ajjir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'ajjir* mendapat imbalan tertentu dari *musta'jir*, dan *musta'jir* mendapat manfaat dari benda tersebut. Apabila manfaat itu yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan akad sewa-menyewa.
- c) *ijarah* yang bersifat pekerjaan (*al-ijarah ala al-a'mal*) ialah dengan cara memperkejakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan buruh tani. *Mu'ajjir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, Kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'ajjir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'ajjir*.²²

Selain pembagian *ijarah* seperti yang telah diterangkan sebelumnya, ada pembagian *ijarah* lain yang sedikit berbeda, pembagian *ijarah* ini terdapat dalam madzhab Syafi'I. Adapun pembagian *ijarah* menurut madzhab Syafi'I sebagai berikut:

1. *Ijarah 'ain* adalah *ijarah* atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam *ijarah* ada dua syarat yang harus dipenuhi, pertama; barang

²¹ Saleh Al-Fauzan, *op.cit.* 485

²² M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi Dalam Islam*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta),

yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud. Kedua; barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah. *Ijarah* ini oleh madzhab Syafi'i dianggap identik akad jual beli barang.

2. *Ijarah immah* adalah *ijarah* atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu, dalam hal ini jasa yang di akadkan menjadi tanggungan pemilik mobil. Akad ini dalam mazhab syafi'i hampir dengan akad pesanan (*salam*). Yang harus diperhatikan dalam *ijarah* ini adalah upah atau ongkos harus dibayar di muka, sama seperti akad pesanan.²³

3. Hikmah Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Hikmah dalam persyaratan sewa-menyewa sangatlah besar, karena didalam sewa menyewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lain. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pasti tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua atau tiga orang misalnya. Apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akasa persewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam cabang fiqih. Hikmah dalam penyewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun maka akad harus diutamakan dalam suatu sewa-menyewa, dan akad yang menerima sewa. Namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar syari'at agama yang telah diatur dalam Islam.

Sebelum membahas tentang masalah berakhirnya akad sewa-menyewa,

²³ Ibn Tamiyah dan ibn Qayim, *Hukum islam dalam timbangan akal dan hikmah*, (Pustaka Azzam, : Jakarta, 1975), 57

di bawah ini ada beberapa hikmah dari sewa-menyewa, antara lain sebagai berikut :

1. Dengan adanya sewa-menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan Mua'malah.
2. Dengan adanya sewa-menyewa dapat membantu memenuhi kebutuhan orang lain.
3. Dengan adanya sewa-menyewa dapat mengalakkan golongan berada (ekonomi menengah keatas) prihatin terhadap mereka yang memerlukan.
4. Melahirkan masyarakat yang tolong menolong.
5. Dengan adanya sewa-menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah dari pada barang yang disewakan.
6. Saling memberikan manfaat kepada sesama manusia.
7. Menghindari sifat barang ang mubadzir.

4. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak paksa), karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan salah satu pihak (yang menyewa atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hala salah satu pihak meninggal dunia maka tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukan digantika oleh waris, apakah dia sebab pihak penyewa ataupun sebagai pihak yang menyewakan.²⁴

Hal-hal yang bekaitan dengan berakhirnya sewa-mnyewa tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kerusakan pada barang sewaan

Barang sewaan adalah amanita yang da ditanga si penyewa, karena ia mneguasai untuk dapat mengambil manfaat yang ia berhak. Apabila teradi kecelakaan atau kerusakan, ia tidak berkewajiban

²⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian.*, 57

menjaminnya kecuali dengan sengaja atau karena pemeliharaan yang kurang biasanya.²⁵ Sebagai contohnya orang yang menyewakan binatang untuk di tunggangi, kemudian dia menambat tapuknya (pelana) seperti yang bisa terjadi, maka ia akan berkewajiban menggantinya. Maksudnya binatang sewaan binatang tersebut digunakan dan tidak merubah dari suatu yang menjadi kebiasaan maka orang yang menyewakan tidak berkewajiban untuk menggantinya.

2. Pembatalan sewa-menyewa

Ijarah adalah jenis aqad lazi, dimana salah satu pihak yang berakad tidak memiliki hak fasakh, karna ia merupakan akad pertukaran kecuali jika di dapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Ijarah tidak menjadi fasakh (batal) dengan matinya salah satu yang berakad, sedangkan yang berakad selamat. Pewaris memegang peranna warisan, apakah ia sebagai pihak mu'ajjir atau pihak musta'jir.

Dapatkah akad ijarah dibatalkan? Para ulama fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah, apakah bersifat mengikat kedua kedua belah pihak atau tidak. Ulama hanafi berpendirian bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.

Adapun jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad ijarah itu bersipat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama hanafiah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad ijarah batal karena manfaat tidak boleh diwariskan karena termasuk harta (al-maal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah.

Selanjutnya sampai kapankah akad ijarah itu berakhir? Menurut

²⁵ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Diponegoro, Bandung, 1984), 325

al-kasani dalam kitab al-badaa'iu ash-shanaa'iu, dalam buku fiqh muamalah karangan Abdurrahman ghazaly menyatakan bahwa akad ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek ijarah hilang atau mushnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir masa sewanya. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan keada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disista karena terkait adanya utan, maka akad ijarah batal.

3. Berakhirnya sewa-menyewa

Merkaitan dengan masalah berakhirnya sewa-menyewa atau ijarah, sayiq sabiq menguraikan hal tersebut, bahwa sewa-menyewa itu menjadi rusak atau (berakhir) dengan sebab sebagai berikut:

- a) Terjadinya cacat pada benda yang disewakan pada waktu ia berakada ditangan penyewa.
- b) Rusaknya benda tersebut yang disewakan, seperti rumah tertentu .
- c) Rusaknya benda yang disewakan atau diupahkan, seperti rusaknya kain yang dijahitkan, sebab tidak mungkin melaksanakan jahitan setelah rusaknya kain tersebut.
- d) Telah dipenuhinya manfaat yang dipersewakan atau telah sempurnanya suatu pekerjaan atau telah berakhirnya masa sewa.
- e) Menurut golongan hanafiah, boleh menghentikan sewa-menyewa karena alasan yang memberatkan atau hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian dan dapat diperkirakan oleh

kedua belah pihak penyewa seperti seorang penyewa took untuk berdagang, kemudian ia mengalami kebakaran atau kecurian atau dighasab ataupun pailit, maka ia boleh membatalkan sewa-menyewa itu.²⁶

4. Pengembalian Barang Sewaan

Jika ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang berbentuk benda yang dapat dipindah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk benda yang dapat dipindah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang tidak bergerak ('iqrar), ia berkewajiban kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa).

Jika berbentuk tanah pertanian, ia wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanam, kecuali jika terdapat uzur (halangan/keterlambatan), maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai tiba masa ketam, dengan pembayaran serupa.

Penganut mazhab Hambali berkata: manakala ijarah telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah trimakan, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah trimakan.

C. Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Dalam hukum Islam, hukum berarti penetapan sesuatu atas sesuatu atau meniadakannya. Kajian ilmu ekonomi Islam terikat dengan nilai-nilai Islam, atau dalam istilah sehari-hari terikat dengan ketentuan halal-haram, sementara persoalan halal-haram merupakan salah satu lingkup kajian hukum, maka hal tersebut menunjukkan keterkaitan yang erat antara

²⁶ Ibid, 122-123

hukum, ekonomi dan syariah.²⁷ Istilah ekonomi syari'ah atau perekonomian syari'ah hanya dikenal di Indonesia. Sementara di negaranegara lain, istilah tersebut dikenal dengan nama ekonomi Islam (*Islamic economy, al- iqtishad al-islami*) dan sebagai ilmu disebut ilmu ekonomi Islam (*Islamic economic,, ilm ai-iqtishad al-islami*). Secara bahasa *aliqtishad* berarti pertengahan dan berkeadilan.²⁸ Pengertian pertengahan dan keadilan banyak di Temukan di dalam Al-Quran, di antaranya QS Luqman Ayat:19²⁹

وَأَقْصِدْ فِي مَشْيِكَ وَاعْضُضْ مِنْ صَوْتِكَ إِنَّ أَنْكَرَ الْأَصْوَاتِ لَصَوْتُ الْحَمِيرِ

Artinya :

“Dan sederhanakanlah dalam berjalan dan lunakkanlah suaramu. Sesungguhnya seburuk-buruknya suara ialah suara keledai”

Adanya golongan pertengahan ialah, orang yang berlaku jujur, lurus, dan tidak menyimpang dari kebenaran. Iqthishad (ekonomi) di definisikan dengan pengetahuan tentang aturan yang berkaitan dengan produksi kekayaan, mendistribusikan, dan mengonsumsinya.³⁰ Ekonomi adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari tingkah laku manusia yang berhubungan dengan kebutuhan dan sumber daya yang terbatas. Dalam definisi lain ekonomi Islam adalah ilmu sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat dalam perspektif nilai-nilai Islam.³¹

²⁷ Hafizh Dasuki, Ensiklopedi Hukum Islam, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta: FIK-IMA, 2011, 571.

²⁸ Rafiq Yunus Al-mishri, "ushul al-iqtishad al-islami", dalam ekonomi islam, ed Rozalinda, jakarta: Pt Rajagrafindo Pesada, 2015, 2

²⁹ <https://tafsirweb.com/7503-surat-luqman-ayat-19.1>

³⁰ Husain Hamid Mahmud, "al-nizham al-mal wa al-iqthishad", dalam ekonomi islam ed Rozalinda, jakarta: PT Rajagrafindo persada, 2015, 3

³¹ Nur Rianto Al-Arif, Dan Euis Amalia, teori mikro ekonomi, 2010, 8.

2. Dasar Hukum Ekonomi Syariah

Bagian yang tetap (*tsabit*) yang berhubungan dengan prinsip-prinsip dan dasar ekonomi Islam yang di bawah oleh *nash* Al-Qur'an dan Sunah yang harus di pedomi oleh setiap kaum muslimin di setiap tempat dan zaman, yang termasuk bagian ini adalah sebagai berikut:³²

- a. Dasar bahwa harta benda itu milik Allah dan manusia di serahi tugas untuk mengelolanya.
- b. Dasar bahwa pengembangan ekonomi itu berrsifat menyeluruh
- c. Dasar bahwa jaminan setiap individu di dalam masyarakat di berikan dalam batas kecukupan
- d. Dasar bahwa keadilan sosial dan pemeliharaan keseimbangan ekonomi di wujudkan untuk semua individu dan masyarakat Islam

1) Landasan syariah

Bagian yang tetap (*tsabit*) yang berhubungan dengan prinsip-prinsip dan dasar ekonomi Islam yang di bawah oleh *nash* Al-Qur'an dan Sunah yang harus di pedomi oleh seetiap kaum muslimin di setiap tempat dan zaman. Yang termasuk bagian ini adalah:³³

- a. Dasar bahwa harta benda itu milik Allah dan manusia di serahi tugas untuk mengelolanya.
- b. Dasar bahwa pengembangan ekonomi itu berrsifat menyeluruh
- c. Dasar bahwa jaminan setiap individu di dalam masyarakat di berikan dalam batas kecukupan
- d. Dasar bahwa keadilan sosial dan pemeliharaan keseimbangan ekonomi di wujudkan untuk semua individu dan masyarakat Islam.³⁴

³² Muhammad Anwar, "islamic economic economic methodology", dalam ekonomi islam, ed Rozalinda, (Jakarta: PT Rajagrafindo persada, 2015, 3

³³ Abdul Manan, hukum ekonomi syariah, dalam perspektif kewenangan peradilan agama, (Jakrta: Prenadamedia Group, 2012), 7.

³⁴ Abdul Ghofur, pengantar ekonomi syariah, konsep dasar, paradigma, pengembangan ekonomi syariah, (Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2017), 22.

3. Tujuan Ekonomi Syariah

Tujuan ekonomi syariah ini tidak lepas dari tuntunan utama kehidupan manusia, yakni menggapai kebahagiaan. Manusia akan memperoleh kebahagiaan ketika seluruh kebutuhan dan keinginannya terpenuhi, baik dalam aspek material maupun spiritual, dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Terpenuhi kebutuhan yang bersifat material seperti sandang, rumah dan kekayaan lainnya banyak mendapat perhatian dalam ilmu ekonomi.³⁵ Terpenuhinya kebutuhan material inilah yang disebut dengan sejahtera. Dalam upaya mewujudkan kesejahteraan manusia menghadapi kendala pokok yaitu, kurangnya sumber daya yang bisa digunakan untuk mewujudkan kebutuhan tersebut.³⁶ Secara umum penerapan Ekonomi Syariah memiliki tujuan yaitu sebagai berikut:³⁷

- a. Membumikan syariat Islam dalam sistem ekonomi dalam suatu negara secara *kaffah*. Penerapan ini di sebabkan sistem ekonomi Islam merupakan urat nadi pembangunan masyarakat yang di dalamnya muncul karakter masyarakat yang bersifat spriritual dan material.
- b. Membebaskan masyarakat Muslim dari belenggu barat yang menganut sistem ekonomi kapitalis, dan timur yang menganut sistem ekonomi komunis serta mengakhiri keterbelakangan ekonomi masyarakat atau negara-negara Muslim.
- c. Menghidupkan nilai-nilai Islami dalam seluruh kegiatan ekonomi dan menyelamatkan moral umat dari paham materialisme-hedonisme.
- d. Menegakkan bangunan ekonomi yang mewujudkan persatuan dan solidaritas dalam satu ikatan risalah Islamiyah.
- e. Mewujudkan fallah (kesejahteraan) masyarakat secara umum

³⁵ Muhammad Anwar, "islamic economic economic methodology", dalam ekonomi islam, ed Rozalinda, (Jakarta: PT Rajagrafindo persada, 2015, 3.

³⁶ Pusat pengkajian dan pengembangan ekonomi islam (P3EI) UII, Ekonomi Islam, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), 1

³⁷ Abdul Ghofur, pengantar ekonomi syariah, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada), 18.