

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Pengertian Ijarah

Akad *Ijarah* identik dengan akad jual beli, namun demikian, dalam *Ijarah* kepemilikan barang dibatasi dengan waktu.

¹ *Al-Ijarah* berasal dari kata *Al-ajru* yang berarti menurut bahasa ialah *Al-‘iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesia nya yaitu ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah *Ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya.²

Dalam konsep awalnya yang sederhana, akad *Ijarah* adalah akad sewa sebagaimana yang telah terjadi di masyarakat pada umumnya. Hal yang harus diperhatikan dalam akad *Ijarah* ini adalah bahwa pembayaran oleh penyewa merupakan imbal balik dari manfaat yang telah ia nikmati. Maka yang menjadi obyek dalam akad *Ijarah* kadang-kadang menganggap benda sebagai obyek dan sumber manfaat. Dalam akad *Ijarah* tidak selamanya manfaat diperoleh dari sebuah benda, akan tetapi juga bisa berasal dari tenaga manusia. *Ijarah* dalam pengertian ini bisa disamakan dengan upah-mengupah dalam masyarakat.³

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda – beda mendefinisikan *Ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut :⁴

1. Menurut Hanafiyah bahwa *Ijarah* ialah :

عُقْدٌ يُفِيدُ تَمَلِّكُكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمَسْتَأْجِرَةِ بِعَوَظٍ

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang di sewa dengan imbalan.”

2. Menurut Malikiyah bahwa *Ijarah* ialah :

¹ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, Hlm. 153

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, Hlm. 114-115

³ M. Yazid Afanndi, *Fiqh Muamalah*, Logung Pustaka, Yogyakarta, Hlm. 179

⁴ Hendi Suhendi, *Ibid.* Hlm. 114 - 115

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْإِدْمِيِّ وَبَعْضِ النَّفُولَانِ

“Nama bagi akad – akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”

3. Menurut Syaikh Syihab Al – Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *Ijarah* ialah :

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.”

4. Menurut Muhammad Al – Syarbini Al – Khatib bahwa yang di maksud dengan *Ijarah* adalah :

تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

“Pemilik manfaat dengan adanya imbalan dan syarat – syarat.”

5. Menurut Sayyid Sabiq bahwa *Ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
6. Menurut Hasbi Ash – Shiddiqie bahwa *Ijarah* ialah :

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمَنَافِعِ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّخْدُودَةٍ أَيْ تَمْلِيكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَافِعِ

“Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.”

7. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat – syarat tertentu.

Namun sebagian kecil ulama ada juga yang mengharamkan – nya dengan beberapa alasan. Di antara mereka misalnya Hasan Al-Basri, Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin Aliyah, Ibnu Kisan dan lainnya.⁵

Namun hajat semua orang yang sangat membutuhkan manfaat suatu benda, membuat akad *Ijarah* ini menjadi boleh. Sebab tidak semua orang bisa

⁵ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, Hlm. 34

memiliki suatu benda, namun sudah pasti tiap orang butuh manfaat benda itu. Maka *Ijarah* dibolehkan, selain memang Allah SWT telah memastikan kebolehan transaksi *Ijarah*, sebagaimana sejumlah keterangan dari Al-Quran berikut ini :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah : 233)

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

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (QS. Az-Zukhruf : 32)

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *Ijarah* itu senantiasa di perhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak pun serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam melaksanakan aktivitas *Ijarah* yaitu :⁶

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh

⁶Ibid, hlm 35

dilakukan akad *ijarah* oleh salah satu pihak atau kedua – duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datang dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.

2. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan baik yang datang dari *Muajir* ataupun dari *Musta'jir*. Dalam konteks ini kedua pihak yang melakukan akad *Ijarah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akan objek yang mereka jadikan sasaran dalam berijarah, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan dikemudian hari.
3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Dengan sifat yang seperti ini maka objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahterimakan, berikut segala manfaatnya.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *Ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan. Demikian pula tidak dibenarkan menerima upah atau memberi upah untuk suatu perbuatan yang dilarang agama.
5. Pemberian upah atau imbalan dalam *Ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *Ijarah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.⁷

Sehubungan dengan transaksi *Ijarah* ini berkaitan dengan penghargaan terhadap sesuatu jasa yang dilakukan atau yang dimiliki seseorang atas sesuatu prestasi. Akan tetapi bila ditinjau dari prestasi kerja

⁷ *Ibid*, hlm 35

yang memerlukan tenaga dan waktu, sesungguhnya mengajarkan ilmu agama haruslah dipandang sebagai suatu aktivitas manusiawi yang perlu diberi imbalan sesuai dengan prestasi yang dilakukan sebagaimana imbalan yang diberikannya terhadap seseorang yang melakukan kegiatan-kegiatan halal lainnya.⁸

B. Akad *Ijarah* Dengan Sistem *Semoyo*

Berbagai macam bentuk kegiatan ekonomi yang diterapkan oleh masyarakat juga tidak terlepas dari kebudayaan masyarakat itu sendiri seperti halnya akad *Ijarah* dengan sistem *semoyo*, masyarakat Jawa juga sering melakukan pengucapan suatu kegiatan dengan bahasa yang dirasa nyaman dan mudah di pahami masyarakat pada daerah tertentu.

Kita ketahui bahwa masyarakat pedesaan sering menuntut ilmu di pondok pesantren untuk mendalami ilmu akademis keagamaan seperti halnya ilmu fiqh yang banyak di pelajari dalam kitab kuning. Untuk akad *Ijarah* dengan sistem *semoyo* ini juga di terangkan dalam kitab Al-Bajuri juz 2 pada BAB *Ijarah*.

Dalam kitab Al-Bajuri di terangkan bahwa :

(قوله وإطلاقها) أى الاجارة والمراد اطلاقها عن الحلول والتأجيل فلم تقيد بواحد منها وقوله يقتضى تعجيل الاجرة أى كونها معجلة فالمعنى أنه إذا أطلقت الاجارة عن الحلول والتأجيل حملت على الحلول وقوله الا أن يشترط فيها التأجيل أى لكن ان اشترط فيها التأجيل فليست حالة بل مؤجلة فهو استثناً منقطعاً فان التأجيل غير داخل فى الاطلاق وهذا فى اجارة العين فلا يشترط فيها كون الاجرة حالة ولا اسليمها فى المجلس كالثمن فى البيع سواء كانت الاجرة معية أو فى الذمة فان كانت معية فلا تأجيل لان الاعيان لا تؤجل وان كانت فى الذمة صح تأجيلها

⁸ I Wayan Ngurah Widyastawa D. D. P. W. M, Jurnal Ilmiah *Pelaksanaan Sistem Plais (Adat Bali) Dalam Bagi Hasil Terhadap Tanah Pertanian Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 (Studi di Desa Golong Kecamatan Narmada)*, Fakultas Hukum Universitas Mataram Mataram, Hlm. 9

وتعجيلها واطلا قها يقتضى تعجيلها كما قاله الصنف وأما في اجارة الذمة فيستترط كون الاجرة حالة وتسليمها في المجلس فلا يصح تأجيل الاجرة ولا تأخيرها عن مجلس العقد كراس مال السلم ولذلك لا يصح الاستبدال عنها ولا الحوالة بها ولا عليها ولا الابرء منها لان الاجارة في الذمة سلم في المنافع كما مر⁹

Artinya : “Mutlak nya Ijarah : yang di kehendaki dari mutlak nya Ijarah secara kontan di tunda maka tidak ada batasan dari salah satunya. Ucapan musannif memberikan upah yang di tunda karena penyewaan itu di tunda. Maksudnya, jika Ijarah di mutlakkan secara kontan maupun tidak kontan, maka Ijarah itu masuk pada kategori kontan. Dan ucapan para musannif tentang ijarah yang di tunda itu artinya bahwa Ijarah yang di tunda itu tidak termasuk Ijarah yang tidak langsung. Dan itu pengecualian yang putus. Karena menunda Ijarah itu tidak masuk pada kategori mutlak dan ini terjadi pada ijarah yang jelas. Maka tidak di syaratkan pada Ijarah adanya upah kontan begitu juga menyerahkan upah dalam majelis seperti jual beli baik upah itu jelas atau dalam tanggungan. Jika upah itu jelas, maka tidak boleh di tunda karena suatu yang jelas itu tidak boleh di tunda dan jika upah itu dalam tanggungan maka sah menunda upah seperti keterangan musonnif. Adapun Ijarah dalam tanggungan maka di syaratkan adanya upah secara langsung dan penyerahan dalam majelis maka tidak sah menunda upah dan mengakhirkannya dari majelis akad seperti uang muka akad salam. Oleh karena itu tidak sah mengganti Ijarah dan memindahkannya dan menyerahkannya karena Ijarah dalam tanggungan tidak dapat segera di manfaatkan.”

Dari potongan *shakhifah* diatas dimaksudkan, ketika seorang pemilik barang/lahan yang akad di *Ijarah* kan melakukan akad *Ijarah* dengan pihak kedua sedangkan barang/lahan masih dimanfaatkan oleh pihak pertama. Pemilik barang/lahan meminta penggantian manfaat kepada pihan kedua saat akad berlangsung sedangkan untuk pemanfaatan barang/lahan yang akan di manfaatkan dilakukan setelah jangka waktu akad *Ijarah* oleh pihak pertama sudah selesai.

C. Dasar Hukum *Ijarah*

Di bolehkan melakukan akad *Ijarah* untuk waktu bertahun – tahun, yang dapat diharapkan benda yang disewakan itu masih mungkin kekal sampai kepada masa yang ditentukannya. Demikian menurut pendapat

⁹ Sarah dari kitab Al-Bajuri Juz 2 Hlm. 29

Hanafi, Maliki, dan Hambali. Seperti itu juga pendapat *mazhab* Syafi'i yang paling kuat (*rajih*). Adapun menurut pendapatnya yang lain tidak boleh lebih dari satu tahun. Dan pendapat lainnya mengatakan masanya 30 tahun. Apabila seorang menyewa barang dari orang yang menyewakan pada bulan Ramadhan sampai bulan Rajab, akadnya adalah sah. Demikian menurut pendapat Hanafiah, Maliki, dan Hambali, Syafi'i tidak sah.¹⁰ Dan andainya penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian, dan hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah diadakan.¹¹

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005, *Ijarah* diartikan sebagai :¹²

“Transaksi sewa – menyewa atas suatu barang dan upah – mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.”

Sedangkan penjelasan atas ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 menerbitkan pengertian bahwa yang dimaksud dengan :¹³

“Ijarah adalah transaksi sewa – menyewa suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.”

Dalam sistem perjanjian Bagi Hasil menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 harus di buat oleh pemilik tanah dan penggarap secara tertulis di hadapan Kepala Desa dengan di saksi oleh 2 orang saksi masing-masing dari pemilik tanah dan penggarap. Dalam perjanjian tersebut memerlukan pengesahan oleh Camat, dan Kepala desa mengumumkan semua perjanjian bagi hasil yang diadakan agar di ketahui oleh pihak ketiga (masyarakat luas).

¹⁰ Abdullah Zaki Alkaf, *Fiqih Empat Mazhab*, Hasyimi, Bandung, 2013, Hlm. 281

¹¹ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Op. Cit*, Hlm. 55

¹² Usman Rachmadi, *Produk dan Akad Perbankan Syari'ah di Indonesia*, PT. Citra Adiya Bakti, Bandung, 2009 Hlm. 232

¹³ *Ibid*, Hlm. 232

Batasan jangka waktu perjanjian bagi hasil, untuk tanah sawah sekurang – kurangnya 3 (tiga) tahun dan untuk tanah kering 5 (lima) tahun, (Pasal 4 Undang- Undang No. 2 Tahun 1960) Pada waktu perjanjian bagi hasil berakhir, namun tanaman belum di panen, maka perjanjian bagi hasil dapat terus berjalan sampai selesai panen dengan perpanjangan tidak boleh lebih dari 1 (satu) tahun. Dalam penjelasan Pasal 7 Undang-Undang No. 2 Tahun 1960 pembagian imbalan hasil pertanian menyarankan menggunakan pembagian 1 : 1 untuk tanaman padi.¹⁴

Ibnu Rusyd menegaskan bahwa semua ahli hukum Islam, baik *salaf* maupun *khalaf*, menetapkan boleh terhadap hukum *Ijarah*. Kebolehan tersebut didasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Sunnah. Di dalam surat Al-Baqarah ayat 233 disebutkan tentang izin terhadap seorang suami memberikan imbalan materi terhadap perempuan yang menyusui anaknya. Lengkapnya ayat tersebut berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.” (QS. Al-Baqarah ayat 233)

Di samping ayat al-Qur'an di atas, hadits Rasulullah SAW menegaskan :¹⁵

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya : “berikanlah upah kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringat mereka”.

اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَ أَعْطَى الْحَمَامَ أَجْرَهُ وَلَوْ عَلِمَ كَرَاهِيَةً لَمْ يُعْطِهِ

Artinya : “Ibnu Abbas berkata : Rasulullah SAW membekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya, jika Nabi SAW tahu bahwa bekam adalah pekerjaan yang dibenci, tentu beliau tidak memberikan upah (kepada tukang bekam)”.

¹⁴I Wayan Ngurah Widyastawa D. D. P. W. M, *Op. Cit*, Hlm. 8 – 9

¹⁵M. Yazid Afanndi, *Op. Cit*, Hlm. 182-183

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ وَمَنْ كُنْتُ
خَسْمَهُ خَصَمْتُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ غَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ
اسْتَأْجَرَ فَسَتَوَى مِنْهُ وَمَنْ يُؤْفِهِ أَجْرَهُ

Artinya : “Rasulullah SAW bersabda ada tiga golongan di mana saya telah menjadi musuh mereka di hari kiamat kelak, dan barang siapa telah menjadi musuhku, maka akan aku kalahkan di hari kiamat besok. Mereka adalah seseorang yang telah berjanji kemudian mencederainya, seseorang yang telah menjual orang merdeka kemudian memakan hasil jualannya dan seorang yang telah memperkerjakan pekerjaan kemudian mereka memanfaatkan tenaganya tetapi tidak mereka bayar upahnya”.

Tiga hadits tersebut menegaskan tentang praktek upah mengupah kepada seseorang yang bekerja untuk orang lain. Hadits pertama menegaskan tentang ajaran untuk menyegerakan upah orang yang dipekerjakan. Ajaran ini secara langsung mengakui bahwa akad upah mengupah merupakan salah satu akad yang dapat dipraktekkan. Hal ini sekaligus mendapatkan konfirmasi pada hadits kedua yang mendiskripsikan bahwa Rasulullah SAW mempraktekkan akad ini. Dan Rasulullah SAW pun “mengancam” kepada seseorang yang melakukan tidak adil kepada pekerja, sementara mereka mengambil manfaat dari pekerja tersebut. Atas beberapa hadits di atas, dapat disimpulkan bahwa akad *Ijarah* merupakan akad yang diakui keberadaannya oleh hukum islam.¹⁶

“Hanafi, Syafi’I, dan Hambali : Boleh menyewakan tanah dengan menerima apa saja yang tumbuh dari padanya dan lainnya sebagai sewanya, sebagaimana dibolehkannya menerima sewa berupa emas, perak, dan harta benda. Menurut pendapat al-Hasan al-Bashri dan Tahawus tidak diperbolehkan menyewakan tanah sama sekali (mutlak).”¹⁷

Landasan *Ijma’nya* ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulamapun yang membantah kesepakatan (*Ijma’*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.¹⁸

¹⁶ *Ibid*, Hlm. 183

¹⁷ Abdullah Zaki Alkaf, *Fiqh Empat Mazhab*, Hasyimi, Bandung, 2013, Hlm. 284

¹⁸ Hendi Suhendi, *Op Cit*, hlm 117

D. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Ijarah memiliki persamaan dengan jual beli. Selain terlihat dari definisi di atas, di dalamnya juga terkandung makna pertukaran harta dengan harta. Oleh karena itu dalam masalah rukun dan syaratnya, *Ijarah* juga memiliki rukun dan syarat yang berdekatan dengan jual beli. *Jumhur* ulama lebih memandang rukun sebagai unsur-unsur yang membentuk sebuah perbuatan. Rukun *Ijarah* menurut *jumhur* ulama' terdiri atas tiga unsur, yaitu *aqidayn* (*mu`jir* dan *musta`jir*), *sighah* (*ijab* dan *qabul*), *ma'qud 'alayh* (*ujrah* dan manfaat).

Transaksi sewa dinyatakan sah dengan memakai *Ijab*, seperti : “Aku sewakan ini kepadamu atau aku kontrakkan ini kepadamu atau aku berikan manfaat (jasa) ini kepadamu selama satu tahun dengan ibalan pembayaran sejumlah sekian.” (Sah pula dengan) *kabul* seperti lafaz, “Aku sewa atau aku kontrak atau aku terima sewanya.”¹⁹

'Aqd dari segi bahasa berarti mengikat dan menyimpul. Kalimat *'aqdtul-habla* berarti aku mengikat tali. Dan *'uqdah* adalah tempat mengikat. *'Aqd* dalam bahasa berarti penggabungan antara dua hal atau leih dan mengikatnya. Seperti halnya berarti peneguhan sesuatu dan penguatnya.²⁰

¹⁹ Moch. Anwar Dkk., *Terjemahan Fat-Hul Mu'in*, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2005, Hlm. 933

²⁰ M. Misbah, *Pengantar Studi Syari'ah*, Robbani Press, Jakarta, 2008, Hlm. 361

Pelaku akad (*al-mu'jir* dan *al-musta'jir*)

Al-mu'jir (مؤجر) terkadang juga disebut dengan *al-ajir* (الآجر), yaitu pemilik benda yang menerima uang sewa atas suatu manfa'at. Sedang yang dimaksud dengan *al-musta'jir* (المستأجر) adalah orang yang menyewa (الذي أستأجر). Agar akad *Ijarah* sah, pelaku akad ini diharuskan memenuhi syarat berikut :

1). Berakal

Pihak yang dapat menjadi pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa wajib memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum baik menurut syariah Islam maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.²¹ Maksudnya, kecakapan manusia untuk menuntut hak yang dimilikinya, dan pernyataannya diakui dapat mewujudkan akad dan implikasi syar'inya.²²

Menurut madzhab Hanafi dan Maliki, orang yang berkakad cukup pada batasan *mumayyiz* dengan syarat mendapatkan persetujuan wali. Bahkan golongan syafi'iyah memasukkan persyaratan pada *Akid* termasuk *rusyd*. Yaitu mereka mampu melakukan sesuatu dasar rasionalitas dan kredibilitasnya. Maka, menurut Imam Syafi'i dan Hambali seorang anak kecil yang belum baligh, bahkan Imam Syafi'i menambahkan sebelum *rusyd* tidak dapat melakukan akad *Ijarah*. Berbeda dengan kedua Imam tersebut, Imam Abu Hanifah membolehkan asalkan dia sudah *mumayyiz* dan atas seizin orang tuanya.²³

2). Saling Ridha (suka sama suka)

Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, dia tidaklah boleh dilakukan akad *ijarah* oleh salah satu pihak atau kedua – duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak – pihak yang berakat atau dari pihak lain.²⁴

²¹ Himpunan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Tentang Pasar Modal Syariah, BAPEPAM dan Lembaga Keuangan, Jakarta, 2010, Hlm. 20

²² Misbah M., *Pengantar Studi Syari'ah*, Robbani Press, Jakarta, 2008, Hlm. 392

²³ M. Yazid Afanndi, *Op. Cit*, Hlm. 184

²⁴ Helmi Karim, *Op. Cit*, Hlm. 35

Agar akad *Ijarah* yang dilakukan sah, seperti juga dalam jual beli, disyaratkan kedua belah pihak melakukan akad tersebut secara suka rela, terbebas dari paksaan dari pihak manapun. Konsekuensinya, kalau akad tersebut dilakukan atas dasar paksaan, maka akad tersebut tidak sah. Sementara *Ijarah* itu sendiri termasuk dalam kategori *Ijarah*, dimana di dalamnya terdapat unsur pertukaran harta. Kalau dalam akad itu terkandung unsur paksaan, maka akad itu termasuk dalam kategori akad fasid, berdasarkan Al-Qur'an Surat An-Nisa' 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

“Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa’: 29)

3). Shighah

Transaksi sewa dinyatakan sah dengan memakai *ijab*, seperti : “Aku sewakan ini kepadamu atau aku kontrakkan ini kepadamu atau aku berikan manfaat (jasa) ini kepadamu selama satu tahun dengan imbalan pembayaran sejumlah sekian.” (sah pula dengan) *kabul* seperti lafaz, “Aku sewakan atau aku kontrak atau aku terima sewanya.”²⁵

Seperti telah disinggung sebelumnya bahwa dalam hal pertukaran objek akad, *Ijarah* sama dengan jual beli. Oleh karena itu, persyaratan shighah dalam *Ijarah* juga sama dengan persyaratan shighah dalam jual beli. Akad *Ijarah* tidak sah bila antara *ijab* dan *qabul* tidak bersesuaian, seperti tidak bersesuaian antara objek akad dan batas waktu. *Ijab* disyaratkan harus jelas maksud dan isinya, baik berupa ungkapan lisan, tulisan, isyarat maupun

²⁵ Zainuddin DKK., *Op. Cit*, Hlm. 933

lainnya, harus jelas jenis akad yang dikehendaki, begitu pula *qobul* harus jelas maksud dan isinya akad.

4). *Ma'qud 'alayh* (manfaat dan upah)

Seperti transaksi pertukaran lainnya, dalam *Ijarah* juga terdapat dua buah objek akad, yaitu benda atau pekerjaan dan uang sewa atau upah. Persyaratan masing-masingnya adalah sebagai berikut:

a. Barang yang di *akad* kan

Ketentuan obyek *ijarah*:²⁶

1. Objek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa di nilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara fisik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

b. Upah atau Imbalan

Selain disebut *Ujrah*, upah atau sewa dalam *Ijarah* terkadang juga disebut dengan *Al- musta`jar* yaitu: Harta yang diserahkan pengupah kepada pekerja sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan yang dikehendaki akad *Ijarah*.

“Adalah menjadi suatu lumrah hidup manusia bahwa kita bekerja untuk mencari rezeki. Rezeki yang diperolehi biasanya dalam bentuk

²⁶ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, No : 09/DSN-MUI/IV/2000

makanan, barangan atau dalam zaman ini lebih berbentuk wang atau upah (gaji).²⁷

Untuk sahnya *Ijarah*, sesuatu yang dijadikan sebagai upah atau imbalan harus memenuhi syarat berikut:

Upah atau imbalan adalah sesuatu yang dianggap harta dalam pandangan syari'at (*Mal Mutaqawwim*) dan diketahui secara jelas jumlah, jenis dan sifatnya. Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.

Fuqaha' yang membolehkan penyewaan tanah hanya dengan dinar dan dirham beralasan dengan hadits Thariq bin Abdu'r-Rahman dari Said Al-musayyab, dari Rafi' bin Khadij ra., dan Nabi saw. :

إِنَّهُ قَالَ : إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةٌ, رَجُلٌ لَهُ أَرْضٌ فَيَزِعُ عَنْهَا وَرَجُلٌ مُنِحٌ أَرْضًا فَهُوَ يَزْرَعُ مَائِنِحٌ, وَرَجُلٌ إِكْتَرَى بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

“Sesungguhnya Nabu saw. bersabda, “Hanya ada tiga orang yang boleh menanam, yaitu : Orang yang mempunyai tanah, kemudian menanaminya; orang yang diberi tanah, kemudian menanami tanah yang diberikan kepadanya; dan orang yang menyewa tanah dengan emas dan perak²⁸

E. Pembayaran Upah

Disepakati bahwa suatu materi yang bisa di miliki dan dimanfaatkan disebut harta seperti yang telah kami jelaskan. Namun, apakah hak – hak dapat dikatakan sebagai harta, seperti hak irigasi (bagian dari hak *irtifaq* yakni hak pemanfaatan), hak mengasuh, dan lain sebagainya. Tidak diperselisihkan bahwa hak – hak yang tidak ada kaitannya dengan harta seperti asuhan, tidak dikatakan sebagai harta. Adapun hak yang berkaitan dengan harta seperti hak irigasi dan hak lewat, tidak dinilai sebagai harta

²⁷ Wahainibi Binti Mustafa, *Pendidikan Islam Tingkatan 4 Ijarah*, Open University Malaysia, Sabah Malaysia, 2012, Hlm. 09

²⁸ M. A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah, *Tarjamah Bidayatu'l – Mujtahid*, Penerbit Asy – Syifa', Semarang, 1990, Hlm. 199

menurut fuqaha' madzhab Hanafi dan yang sependapat, dan dikatakan sebagai harta bagi selainnya. Demikian pula berbagai manfaat seperti menempati rumah, memakai pakaian, menggunakan kendaraan, menunggang binatang dan lainnya. Semua itu adalah harta menurut jumhur fuqaha', dan bukan harta menurut fuqaha' madzhab Hanafi.²⁹

Hak – hak yang di miliki oleh *Musta'jir* adalah di ibaratkan sebagai harta yang mana harta itu hanya bisa diambil manfaatnya saja.

(و) يَجِبُ (عَلَى مُكْرٍ تَسْلِيمِ مِفْتَاحِ دَارٍ) لِمُكْتَرٍ. وَلَوْ ضَاعَ مِنَ الْمُكْتَرِي : وَجِبَ عَلَى الْمُكْرِي تَجْدِيدُهُ.

“Pihak mukri (pemilik barang) diwajibkan menyerahkan kunci rumah yang disewakannya kepada pihak muktari (penyewa). Seandainya kunci tersebut hilang di tangan penyewa, pihak yang menyewa wajib memperbarui”³⁰

وَتَجِبُ الْإِجْرَةُ فِي الْإِجَارَةِ بِنَفْسِ الْعَقْدِ (وَالْإِطْلَاقُهَا يَقْتَضِي تَعْجِيلَ الْإِجْرَةِ لِأَنَّ يُشْتَرَطَ) فِيهَا (الْتَّأَجِيلُ) فَتَكُونُ الْإِجْرَةُ مُؤَجَّلَةً حِينَئِذٍ (وَلَا تَبْطُلُ) الْإِجَارَةُ (بِمَوْتِ أَحَدِ الْمُتَعَا قِدَيْنِ)³¹

Artinya : Pembayaran upah dalam Ijarah merupakan hal yang wajib, dan mutlaknya Ijarah itu menuntut pembayaran yang secepat – cepatnya. Kecuali dalam Ijarah ada syarat – syarat dalam pembayaran dan ijarah tidak batal walaupun salah satu orang yang berakad meninggal.

Dari potongan *shakhifah* di atas, *Musta'jir* merupakan pemilik dari *Ma'jur*. Dalam praktek *Ijarah* di Desa Asempapan *Musta'jir* memiliki kuasa penuh terhadap penggarapan *Ma'jur*, karena *Musta'jir* sudah di beri kuasa oleh *Mu'ajir* setelah berlangsungnya *Ijab* dan *Qabul*. Walaupun sudah di beri kuasa, kewajiban yang harus di emban oleh *Mu'ajir* adalah bertanggung jawab penuh atas *Ma'jur*.

²⁹ M. Misbah, *Op. Cit*, Hlm. 275 - 276

³⁰ Moch. Anwar Dkk, *Op. Cit*, Hlm. 944

³¹ Al – Bajuri Juz 2, Hlm. 29

Pembayaran upah *Ijarah* menurut *shakhifah* yang ada dalam kitab Al-bajuri di sebutkan bahwa pembayaran upah *Ijarah* dilakukan secepatnya saat akad sebelum barang yang di *Ijarah* kan di dimanfaatkan. Barang yang di *Ijarah* kan juga harus di serahkan setelah pembayaran di terima agar bisa segera di memanfaatkan.

Jika *Ijarah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika acara akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut abu hanifah dikutip dalam buku hendi suhendi ialah wajib menyerahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya.

Hak menerima upah bagi musta'jir adalah sebagai berikut:³²

- Ketika pekerjaan selesai dikerjakan.
- Jika menyewa barang uang sewa di bayar setelah akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang di *Ijarah*kan mengalir selama penyewaan berlangsung.

F. Macam-Macam *Ijarah*

Pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *Ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *Ijarah* dibagi ulama fiqih menjadi dua macam, yaitu:

a. *Ijarah 'ala al-manafi'* (Sewa-menyewa)

Sewa menyewa adalah praktik *Ijarah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati.

Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *Ijarah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *Ijarah* dapat di tetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang di pakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa sewa tidak dapat di miliki

³²Hendi suhendi, *Op Cit*, Hlm. 121

oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut.³³

Fuqaha' telah bersepakat tentang kebolehan menyewakan rumah, kendaraan (hewan) dan orang untuk perbuatan-perbuatan yang tidak dilarang (*mubah*). Begitu pula kain dan hamparan.³⁴

Namun demikian ada akad *Ijarah 'ala al'manafi'* yang perlu mendapatkan perincian lebih lanjut, yaitu :³⁵

1. *Ijarah al-'ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) memberi izin untuk ditanami tanaman apa saja.
2. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya. Karena binatang dapat di manfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada akad.

b. *Ijarah 'ala al-'maal Ijarah* (Upah mengupah)

Yaitu *Ijarah* yang obyek akad nya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *Ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Karena itu, pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*).³⁶

Ajir dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *ajir khass* dan *ajir musytarak*. Pengertian *ajir khass* adalah pekerjaan atau buruh yang melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam waktu yang telah ditetapkan, seperti pembantu rumah tangga dan sopir. Menurut Wahab az-Zuhaili, pekerjaan menyusu anak kepada orang lain dapat di golongankan dalam akad *Ijarah khass* ini. Jumhur ulama mengatakan, seorang suami tidak boleh menyewakan istrinya untuk menyusukan anaknya karena

³³Qomarull Huda, *Fiqih Mu'amalah*, Sukses Offset, Yogyakarta, 2011

³⁴M. A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah, *Op. Cit*, Hlm. 196

³⁵Qomarull Huda, *Op. Cit*, Hlm 86

³⁶*Ibid*, Hlm. 86

pekerjaan tersebut merupakan kewajiban istri. Bahkan Imam Malik menambahkan, suami dapat memaksa istrinya untuk menyusukan anaknya (jika dia menolak). Namun menurut Ahmad, boleh menyewa istri sendiri untuk menyusukan anaknya.³⁷

Upah mengupah disebut juga dengan jual beli jasa. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai

أَنَّ أَصْحَابَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كَانُوا فِي غَزَاةٍ فَمَرُّوا بِحَيٍّ مِنْ أَحْيَاءِ الْعَرَبِ فَقَالُوا : هَلْ عِنْدَكُمْ مِنْزَلٌ فَإِنَّ سَيِّدَ الْحَيِّ قَدْ لُدِّعَ أَوْ قَدْ لُدِّعَ أَوْ قَدْ عَرِضَ لَهُ، قَالَ فَرَقِيَ رَجُلٌ بِفَاتِحَةِ الْكِتَابِ فَبَرَأَ، فَأَعْطَى قَطِينًا مِنَ الْعَنَمِ. فَأَبَى أَنْ يَقْبَلَهَا، فَسَأَلَ عَنْ ذَلِكَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ : بِمَ رُقِيَتْهُ؟ قَالَ : بِفَاتِحَةِ الْكِتَابِ، قَالَ : وَمَا يُدْرِيكَ أَنَّهَا رُقِيَتْهُ؟ قَالَ : ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : خُذُوهَا وَاضْرِبُوا إِلَى مَعَكُمْ فِيهَا بِسْمِهِمْ.³⁸

Sesungguhnya para sahabat Rasulullah saw. berada pada salah satu peperangan, kemudian mereka melewati salah satu kampung Arab. Lalu mereka (orang kampung) berkata, "apakah ada tukang jampi-jampi pada kamu? Sesungguhnya kepala kampung telah disengat atau tertimpa sesuatu". Abu Sa'id berkata, "Maka salah seorang (di antara mereka) membacakan jampi-jampi dengan surat al-Fatihah, maka sembuhlah ia. Kemudian kepala kampung itu memberi sekelompok kambing, namun sahabat tersebut enggan menerimanya. Lalu ia menanyakan hal itu kepada Rasulullah saw. Beliau bertanya, "Dengan apakah kamu menjampi-jampinya?" Sahabat menjawab "Dengan surat al-Fatihah". Beliau berkata lagi, "tidak tahukah kamu bahwa itu adalah jampi-jampi?"

³⁷ Ibid, Hlm 86-87

³⁸ M. A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah, *Op. Cit.*, Hlm. 205 - 206

*Abu Sa'id berkata : Kemudian Rasulullah saw. bersabda, "Ambillah itu dan berikan sebagian dari padanya untukku bersama kamu".*³⁹

G. Menyewakan Barang Sewaan

(و) يَجِبُ (عَلَى مُكْرٍ تَسْلِيمُ مِفْتَاحِ دَارٍ لِمُكْتَرٍ. وَلَوْ ضَاعَ مِنَ الْمُكْتَرِي : وَجِبَ عَلَى الْمُكْرِي تَجْدِيدُهُ.

*"Pihak mukri (pemilik barang) diwajibkan menyerahkan kunci rumah yang disewakannya kepada pihak muktari (penyewa). Seandainya kunci tersebut hilang di tangan penyewa, pihak yang menyewa wajib memperbarui"*⁴⁰

Pada potongan shakhifah diatas, dimaksudkan penyerahan kunci rumah adalah penyerahan kuasa kepada *muktari* untuk menggunakan sepenuhnya rumah tersebut, kuasa untuk pemanfaatannya.

Bila ada kerusakan pada benda yang disewa maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kerusakan itu bukan akibat dari kelalaian *muta'jir*, tetapi bila kerusakan benda yang disewa akibat kelalaian *muta'jir*, maka yang bertanggung jawab adalah *muta'jir* itu sendiri.

41

H. Berakhirnya Perjanjian Ijarah

Jika *Ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*Iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.⁴²

³⁹ *Ibid*, Hlm. 205 - 206

⁴⁰ Moch. Anwar Dkk, *Op. Cit*, Hlm. 944

⁴¹ Hendi suhendi, *Op. Cit*, Hlm. 122

⁴² *Ibid*, Hlm. 123

Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *Ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimaknya, seperti barang titipan.⁴³

Ijarah merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau penyewa, kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan *Ijarah* itu batal, antara lain:⁴⁴

- a. Menurut Hanafiyah berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad *Ijarah* hanya hak manfaat, maka hak ini tidak dapat di wariskan karena warisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Sedangkan Jumhur Ulama berpendapat *Ijarah* tidak batal karena kematian salah satu pihak yang berakad. Sifat akad *Ijarah* adalah akad lazim (mengikat para pihak) seperti halnya dengan jual beli. *Ijarah* merupakan *milik al-manfaah* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan.
- b. Pembatalan akad *Ijarah* dengan *iqalah*, yaitu mengakhiri suatu akad atas kesepakatan kedua belah pihak. Diantara penyebabnya adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu.
- c. Sesuatu yang di*Ijarahkan* hancur, rusak atau mati misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur. Jika barang yang disewakan kepada penyewa musnah, pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung resiko adalah pihak yang menyewakan.
- d. waktu perjanjian akad *Ijarah* telah habis, kecuali ada uzur atau halangan. Apabila *Ijarah* telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah sawah pertanian yang di tanami dengan tanaman padi, maka boleh ditanggihkan padinya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.

⁴³ *Ibid*, Hlm. 123

⁴⁴ *Ibid*, Hlm. 123

I. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*.

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila di dapati hal – hal yang mewajibkan *fasakh*.

Ijarah akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal – hal sebagai berikut :⁴⁵

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa;
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya;
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan;
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;
- e. Menurut hanafiyah, boleh *fasakh Ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia boleh memfasakhkan sewaan itu.

Akad dapat diakhiri oleh perhatian timbal balik kedua belah pihak menurut terma – terma yang telah ditentukan dalam akad mereka, atau atas dasar hakikat akat itu sendiri. Sebagian perjanjian diputuskan secara sepihak, sementara pihak lain yang membutuhkan adanya persetujuan dari kelompok itu. Apabila persetujuan salah satu pihak telah memberlakukan perjanjian dalam suatu cara yang keterpaksaan sampai menggunakan kekerasan, pengaruh yang tidak semestinya, curang, perjanjian yang keliru atau salah, lalu satu kelompok dapat membatalkan kontrak sekehendaknya sendiri; sehingga kelompok lain tidak dapat berbuat banyak.⁴⁶

Jika *Ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika berbentuk barang sewaan adalah benda tetap (*'iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang

⁴⁵ *Ibid*, Hlm. 122

⁴⁶ Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum – hukum Allah (Syari'ah)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002 Hlm. 455

sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.⁴⁷

Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *Ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.⁴⁸

Apabila *Ijarah* telah berakhir, maka penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, maka penyewa wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan itu adalah benda tetap, maka penyewa wajib menyerahkan dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu berupa sawah maka wajib bagi penyewa untuk menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan dalam menghilangkan tanaman tersebut.

Batalnya akad *Ijarah* juga bisa batal apabila barang yang di *Ijarah* kan masih dalam akad pihak pertama. Proses *Ijarah* seperti ini terjadi apabila seorang *mu'jir* memerlukan uang dan jalan yang di tempuh adalah melakukan akad *Ijarah* dengan pihak lain apabila orang yang pertama tidak mau memperpanjang masa *Ijarah*, sedangkan akad *Ijarah* masih dalam tanggungan pihak pertama, menurut potongan *syarah* diatas akad seperti ini tidak boleh karena merugikan *musta'jir* dalam hal waktu penggarapan *mu'jir* tidak bisa langsung di manfaatkan.

J. Sewa - Menyewa dalam Hukum Perdata Indonesia

Setelah keluarnya UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya, khususnya PP No 24 Tahun 1997, maka semuanya sudah berubah. Ditegaskan dalam pasal 23 UUPA yang menyatakan bahwa: "Hak milik, demikian pula

⁴⁷ Hendi Suhendi, *Op. Cit*, Hlm. 123

⁴⁸ *Ibid*, Hlm. 123

setiap peralihannya, hapus dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19”.⁴⁹

Sedangkan PP yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA tersebut adalah PP No. 24 Th 1997, yaitu pasal 37 dan pasal 38 yang menyatakan bahwa:⁵⁰

Pasal 37

- a. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan daftar mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak tersebut.⁵¹

Pasal 38⁵²

1. Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum.
2. Bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri. Oleh karena itu apabila suatu peralihan hak atas tanah tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, maka perbuatan hukum sewa tanah tersebut tidak memenuhi formalitas tertentu yang dinyatakan oleh perundangundangan.

⁴⁹ Mudji Rahardjo, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian untuk Tanaman Tebu di Desa Bulu Kecamatan Sukomoro Kabupaten Magetan*, Jurnal SOSIAL Volume 10 Nomor 1, Maret 2009

⁵⁰ *Ibid*, Hlm. 42 – 43

⁵¹ *Ibid*, Hlm. 42 – 43

⁵² *Ibid*, Hlm. 42 – 43

Dengan adanya penafsiran kedua pasal tersebut yakni pasal 23 UUPA dan pasal 37 PP No 24 Tahun 1997, jelaslah bahwa hak sewa atas tanah pertanian yang nantinya akan diberikan dan sekaligus yang sifatnya membebani hak milik atas tanah pertanian, maka pendaftaran merupakan persyaratan mutlak untuk tercapainya kepastian hukum terhadap kedua belah pihak maupun pihak ketiga yang kebetulan akan melakukan perbuatan hukum dengan tanah pertanian sebagai obyeknya.

Berkaitan dengan bunyi dari pasal 37 PP No. 24 tahun 1997, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian untuk pemindahan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah sebagai tanggungan haruslah dibuat dengan akta otentik. Oleh di hadapan seseorang pejabat yang berwenang. Pejabat-pejabat tersebut lazimnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengenai PPAT diatur dalam PP No 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 1 PP No 37/1998 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atau satuan rumah susun. (Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1998 tentang Pendaftaran Tanah dalam Kansil: 2001: 842).⁵³

K. Pengembalian Barang yang di Ijarah kan

Jika *Ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya dan jika berbentuk barang sewaan adalah benda tetap (*Iqra*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkan.⁵⁴

⁵³ *Ibid*, Hlm. 42 – 43

⁵⁴ Hendi Suhendi, *Op.Cit.* Hlm. 123

L. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mudji Rahardjo (2009) yang berjudul “ Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian untuk Tanaman Tebu di Desa Bulu Kecamatan Sukomoro Kabupaten Magetan” yang di terbitkan oleh UNMER Madiun, menyatakan bahwa :
 - a. sebab – sebab para petani tidak memenuhi ketentuan – ketentuan tentang pendaftaran tanah adalah :
 1. Sebab intern yaitu rendahnya pengetahuan para petani tentang peraturan – peraturan, sehingga para petani dalam melakukan transaksi perjanjian sewa menyewa tanah pertanian masih mendasarkan pada kebiasaan – kebiasaan setempat (hukum adat)
 2. Sebab ekstern yaitu tidak adanya masukan – masukan dari praktisi hukum maupun dari pejabat yang berkompeten yang berhubungan dengan pendaftaran tanah baik berupa penyuluhan maupun penerangan hukum seperlunya.
 - b. Walaupun ketentuan pasal 10 UUPA yang pada azasnya mewajibkan setiap orang dan badan hukum yang mempunyai hak atas tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri secara aktif atas tanah pertaniannya ternyata tidak ada penyimpangan yang dilaku oleh masyarakat desa bulu dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian untuk tanaman tebu berdasarkan contoh yang diterangkan sewa menyewa tanah pertanian untuk tanaman tebu berdasarkan contoh yang diterangkan di atas dan berdasarkan pasal 1 dan pasal 9 UU No. 56 PRP Th 1960 yang memperoleh adanya sewa tanah pertanian untuk tanaman tebu.

dari penelitian terdahulu yang telah dipaparkan penyebab tidak kesesuaian pengolahan lahan pertanian di Desa Bulu Kecamatan Sukomoro Kabupaten Magetan, adalah minimnya pengetahuan masyarakat serta tidak adanya masukan dari praktisi hukum dari pejabat desa yang mengakibatkan pemanfaatan lahan yang di kelola oleh masyarakat masih menggunakan kebiasaan masyarakat yang turun temurun dan tidak sesuai

aturan yang ditetapkan negara dan agama islam. Pada penelitian yang penulis lakukan terdapat perbedaan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Mudji Raharjo yang mana dalam pengolahan lahan pertanian masyarakat sudah memahami betul dengan adanya peraturan yang ditentukan oleh pemerintah desa, tetapi karena himpitan ekonomi pemilik lahan memilih untuk menyewakan lahan pertanian kepada pihak kedua untuk menggarap lahan pertanian setelah selesai di garap oleh pihak pertama dan biaya penggarapan lahan di serahkan saat akad dilakukan yang dinamakan dengan sistem *semoyo*.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Bambang Winarso (2012) yang berjudul “Dinamika Pola Penguasaan Lahan Sawah di Wilayah Pedesaan di Indonesia”, yang di terbitkan oleh badan Litbang Pertanian Bogor mengungkapkan bahwa : Perkembangan kepemilikan lahan dan penguasaan lahan di pedesaan, khususnya di wilayah agroekosistem lahan pertanian bergerak dinamis serta ada kecenderungan ke arah kepemilikan yang semakin sempit, terutama di desa-desa yang di dominasi padi sawah. Hal yang demikian tentu berimplikasi terhadap pola kepemilikan maupun penguasaan lahan itu sendiri yang cenderung semakin beragam. Implikasi lainnya ialah pendapatan petani yang cenderung mengikuti pola kepemilikan maupun penguasaan lahan itu sendiri. Semakin meningkatnya petani tuna kisma (petani non lahan) dan petani gurem (petani berlahan sempit) akan membawa dampak sosial maupun ekonomi bagi keluarga petani tersebut. Sistem waris tidak bisa di bendung, dan transaksi jual – beli lahan tidak bisa di cegah. Hal utama yang perlu mendapat perhatian ialah kesejahteraan masyarakat desa khususnya masyarakat lapisan bawah. Hal tersebut karena justru lapisan nilai yang sangat rentan terhadap gejolak sosial maupun ekonomi.

Relevansi nya adalah, pada objek yang diteliti merupakan lahan pertanian dan faktor yang mempengaruhi. Pada penelitian yang penulis lakukan lebih memfokuskan pada satu pola penguasaan lahan yang mana penulis anggap penelitian akan lebih fokus.

3. Penelitian yang dilakukan oleh I Wayan Ngurah Widyastawa (2013) yang berjudul “Pelaksanaan Sistem *Plais* (Adat Bali) dalam Bagi Hasil terhadap Tanah Pertanian di Tinjau dari Undang-undang Nomor 2 Tahun 1960” yang diterbitkan Universitas Mataram di Mataram, menyatakan :
 - 1) Pelaksanaan Sistem *Plais* terhadap tanah Pertanian di Desa Golong Kecamatan Narmada yaitu Sistem *Plais* yang berdasarkan pada hukum Adat setempat, hanya didasarkan pada persetujuan kedua belah pihak secara lisan atas dasar kepercayaan dalam membagi imbalan hasil pertanian dengan cara 1 : 1 dari jumlah total hasil panen setelah dikurangi biaya – biaya Hak dan Kewajiban pemilik dan penggarap, dengan jangka waktu biasanya 1x panen.;
 - 2) Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam menentukan pilihan perjanjian Bagi Hasil dengan sistem *Plais* di Desa Golong Kecamatan Narmada adalah karena sistem perjanjian ini dianggap banyak keuntungannya yang dapat diperoleh baik bagi pemilik tanah maupun bagi penggarap. Karena adanya keseimbangan biaya yang dikeluarkan dan yang diperoleh adalah sama antara kedua belah pihak. Dibandingkan menggunakan sistem Gadai Tanah, Sewa Tanah Pertanian atau Jual Tahunan. Karena adanya Faktor biaya, kebiasaan, kebersamaan, dan sifat gotong royong. Namun pelaksanaannya tetap didasarkan pada hukum Adat kebiasaan setempat.;
 - 3) Kendala – kendala dalam Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil dengan Sistem *Plais* di Desa Golong yang tidak menggunakan ketentuan – ketentuan dalam Undang – Undang No. 2 Tahun 1960 adalah karena :
 - a) Ketidaktahuan masyarakat tentang adanya Undang – Undang No. 2 Tahun 1960 tentang perjanjian Bagi Hasil.;
 - b) Tingkat Pendidikan yang relatif rendah membuat sulitnya masyarakat untuk di ajak belajar untuk maju.;
 - c) Faktor budaya yang melekat pada masyarakat secara turun temurun dan adanya unsur kebiasaan dan tolong menolong.

Relevansi nya penggunaan adat kebiasaan setempat masih digunakan oleh masyarakat serta pengolahan lahan nya masih menggunakan join atau kerjasama antara penggarap dan pemilik lahan yang mana menggunakan

asas kemaslahatan antara penggarap dan pemilik lahan. Pada penelitian yang penulis lakukan terdapat perbedaan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh I Wayan Ngurah Widyastawa, karena masyarakat Desa Golong melakukan sistem *plais* yang mana dengan sistem tersebut akad dilakukan dengan pihak yang pertama dalam artian penggarap yang pertama dengan pemilik lahan melakukan akad sampai waktu yang ditentukan selesai atau hanya menggunakan satu akad saja. Sedangkan dalam penelitian ini, pemilik lahan memilih untuk menyewakan lahan pertanian kepada pihak kedua untuk menggarap lahan pertanian setelah selesai di garap oleh pihak pertama dan biaya penggarapan lahan di serahkan saat akad dilakukan yang dinamakan dengan sistem *semojo*, dalam artian di dalam penelitian ini terdapat dualisme akad yang dilakukan oleh pemilik lahan.

4. Penelitian yang dilakukan oleh M. Fahmul Iltiham, S. HI, M.H yang berjudul “Analisis Pembiayaan Talangan Haji dengan Akad *Ijarah* di Perbankan Syari’ah Terhadap Antrian Pemberangkatan Haji” menyatakan, ke efektifan akad *Ijarah* untuk melakukan kegiatan sewa menyewa karena dilakukan dengan keterbukaan antara si penyewa dan yang mempunyai barang sewaan.

Terdapat relevansi dari penelitian terdahulu, yakni akad *Ijarah* yang dilakukan sama-sama menggunakan ketentuan yang telah ditetapkan oleh agama untuk akad *Ijarah*. Disini terdapat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang terdahulu, karena penulis menggunakan kitab fiqih klasik yang mana isi kitab fiqih ini lebih detail untuk pembahasan akad nya, serta objek yang diteliti menggunakan lahan pertanian.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Musawar yang berjudul “Tradisi *Nyandak* Masyarakat Sasak dalam Perspektif Fiqih *Mu’amalah*” menyatakan, sandak yaitu salah satu bentuk *muamalah* yang bisa di klasifikasikan seperti jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam. Masyarakat Sasak melakukan praktek *sandak* dikarenakan oleh kebutuhan yang mendesak, baik berupa kebutuhan konsumtif atau produktif. Sandak

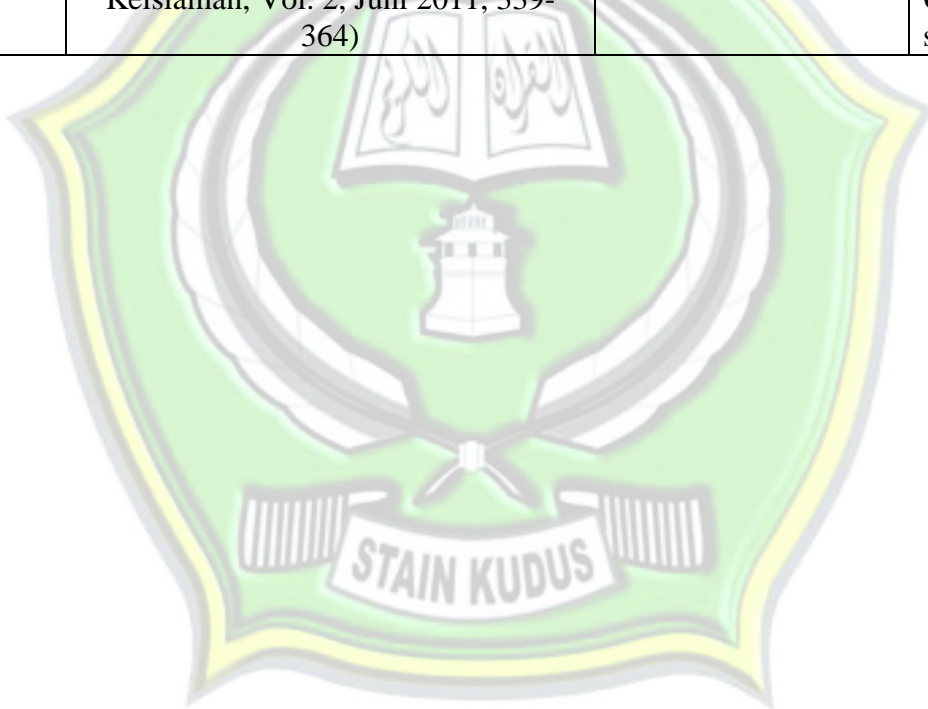
dalam teori Al-Qardl dan Al-riba adalah bervariasi sesuai dengan akadnya, sehingga bisa menjadi boleh atau tidak boleh.

Relevansi nya akad diteliti dengan pandangan fiqih *Mu'amalah* serta kebiasaan *Nyandak* ini merupakan kegiatan pemanfaatan lahan pertanian. Sedangkan pada penelitian yang dilakukan oleh penulis, adalah menitik beratkan pada akad *Ijarah* dalam pemanfaatan lahan pertanian.



No.	Judul Jurnal	Metode	Ringkasan Hasil Penelitian
1.	PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH PERTANIAN UNTUK TANAM TEBU DI DESA BULU KECAMATAN SUKOMORO KABUPATEN MAGETAN (Jurnal SOSIAL, Vol. 10 No. 1, Maret 2009)	Wawancara, Observasi, dan Pencatatan data dari instansi	Sewa atas tanah pertanian di Desa Bulu Kecamatan Sukomoro Kabupaten Magetan, mengalami polemic antara praktek perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berdasarkan hukum adat dan praktek perjanjian sewa menyewa berdasarkan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria).
2.	DINAMIKA PENGUASAAN LAHAN SAWAH DI WILAYAH PEDESAAN DI INDONESIA (Jurnal Penelitian Pertanian Terapan Vol. 12, No. 3, September 2012, 137-149, ISSN 1410-520)	Penelitian Deskriptif	Hak penggunaan lahan pertanian yang beragam mempengaruhi karakteristik tertentu, antara lain : Jaminan hak akses lahan dalam jangka panjang Kemudahan untuk akses kepada lembaga perkreditan Kemudahan membuat keputusan berkaitan dengan pemanfaatan lahan Jaminan penyerobotan dari pihak lain Kemudahan mentransfer hak-hak penguasaan atas lahan kepada pihak lain Kemudahan ikut serta dalam pembentukan kelompok Kemudahan campur tangan pemerintah dalam hal penyuluhan
3.	PELAKSANAAN SISTEM PLAIS (ADAT BALI) DALAM BAGI HASIL TERHADAP TANAH PERTANIAN DI TINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 1960	Penelitian Deskriptif	Pelaksanaan Sistem Plais (Akad sewa menurut adat bali) dalam bagi hasil terhadap tanah pertanian di tinjau dari Undang-undang No. 2 tahun 1960

	(Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2013)		
4.	ANALISIS PEMBIAYAAN TALANGAN HAJI DENGAN AKAD <i>IJARAH</i> DI PERBANKAN SYARIAH TERHADAP ANTRIAN PEMBERANGKATAN HAJI (Studi Kasus di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang)	Penelitian Deskriptif	ke efektifan akad <i>Ijarah</i> untuk melakukan kegiatan sewa menyewa karena dilakukan dengan keterbukaan antara si penyewa dan yang mempunyai barang sewaan.
5.	TRADISI NYANDAK MASYARAKAT SASAK DALAM PERSPEKTIF FIQIH MU'AMALAH (Institut Agama Islam Negeri {IAIN} Mataramn, Jurnal Penelitian Keislaman, Vol. 2, Juni 2011, 339-364)	Penelitian lapangan (<i>Field Research</i>)	Sandak yaitu salah satu bentuk <i>muamalah</i> yang bisa di klasifikasikan seperti jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam. Masyarakat Sasak melakukan praktek <i>sandak</i> dikarenakan oleh kebutuhan yang mendesak, baik berupa kebutuhan konsumtif atau produktif. Sandak dalam teori Al-Qardl dan Al-riba adalah bervariasi sesuai dengan akadnya, sehingga bisa menjadi boleh atau tidak boleh.



M. Kerangka Berfikir

Dalam kerangka berfikir penelitian, ada beberapa hal yang menjadi fokus dalam penelitian ini, yaitu prosedur dalam sewa menyewa lahan pertanian :

