



BAB II

TUNJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Agar dapat melengkapi wacana yang berkaitan dengan penelitian, maka diperlukan beberapa penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu yang dilakukan berkenaan dengan sewa menyewa yang memiliki tema hampir sama dengan yang diangkat oleh penulis saat ini telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya, diantara penelitian tersebut adalah:

Pertama, skripsi yang berjudul ***“Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk penanaman Bibit Tebu dalam Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo)”*** oleh Annis Safitri (2008), mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Skripsi ini membahas mengenai bagaimana pandangan hukum Islam terhadap akad sewa menyewa antara masyarakat desa Tulung dengan pabrik gula, dimana perjanjian disusun oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang telah ada. Penelitian ini ingin mengetahui apakah akad sewa menyewa tersebut menjadi batal atau tidak. Peneliti mengatakan sewa menyewa tanah tersebut telah disepakati, dalam penanggungan resiko sewa menyewa pihak penyewa yang menanggung resiko atas kelalaiannya.⁵⁸

Kedua, skripsi yang kedua dengan judul ***“Beberapa Masalah Hukum yang Muncul dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Penanaman Tebu di Kabupaten Bantul”*** oleh Idha Kusumawati (2012), mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Penelitian ini menganalisis beberapa masalah yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu dan lebih fokus pada saat terjadi wanprestasi antara pemilik tanah dan pabrik gula. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk penanaman tebu antara pemilik tanah dan pabrik gula Maduksimo dilaksanakan dengan kerjasama kemitraan.

⁵⁸ Annis Safitri, “Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Penanaman Bibit Tebu dalam Prespektif Hukum Islam, Study di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo”, *Skripsi* (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2008).

Penyelesaian apabila terjadi wanprestasi adalah dengan cara pengembalian uang sewa secara penuh berikut bunganya (apabila pabrik gula telah menanam lahan tersebut dengan tanaman) dan mundurnya jadwal panen yang dilakukan pabrik gula dilakukan dengan dibayarkan uang kasepan kepada petani pemilik lahan sebagai pengganti kerugian.⁵⁹

Perbedaan penelitian terdahulu pertama dengan yang akan peneliti teliti terletak pada fokus penelitian. Pada penelitian terdahulu, lebih fokus pada hukum Islam secara global dalam mengkaji praktek sewa menyewa. Sedangkan peneliti nantinya akan mengkaji praktek sewa menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu ini dengan fikih Syafi'i. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama meninjau mengenai praktek sewa menyewa tanah dengan hukum Islam.

Perbedaan dengan penelitian terdahulu kedua yaitu terletak pada objek penelitian. Pada penelitian terdahulu mengkaji tentang sewa menyewa lahan kosong antara pemilik lahan dengan pabrik gula sebagai penyewa. Namun lebih fokus pada terjadinya wanprestasi pada akad sewa tersebut. Sedangkan peneliti akan meneliti tentang sewa menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu, bukan lahan kosong. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang sewa menyewa lahan atau tanah.

⁵⁹Idha Kusumawati, "Beberapa Masalah Hukum Yang Muncul dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Penanaman Tebu di Kabupaten Bantul", *Skripsi*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2012)

Tabel 1.1
Perbandingan Penelitian-Penelitian Terdahulu Dengan
Penelitian Yang Dilakukan

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Annis Safitri (2008)	<i>“Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk penanaman Bibit Tebu dalam Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Tulung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo)”</i> .	Sama-sama meninjau praktik sewa menyewa dengan hukum Islam.	Penelitian terdahulu mengkaji tentang sewa menyewa lahan yg akan ditanami bibit tebu dengan tinjauan hukum Islam secara luas. Sedangkan peneliti akan meneliti sewa menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu dengan tinjauan hukum Islam khususnya fikih Syafi’i.
2	Idha Kusumawati (2012)	<i>“Beberapa Masalah Hukum yang Muncul dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Penanaman Tebu di Kabupaten Bantul”</i> .	Sama-sama meneliti tentang sewa menyewa lahan atau tanah.	Penelitian terdahulu lebih fokus pada terjadinya wanprestasi beserta resikonya pada akad sewa menyewa lahan. Sedangkan peneliti akan fokus pada sewa menyewa lahan yang sudah ditanami bibit tebu, bukan sewa menyewa pada lahan kosong.

B. Kerangka Teori

1. Definisi Sewa Menyewa, Rukun dan Syaratnya

Dalam fiqih Islam sewa menyewa dikenal dengan *“ijarah”*. *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya *al-iwadl* yang arti dalam bahasa indonesianya adalah ganti dan upah.

Adapun menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*, yang mana Hanifiyah mendefinisikan *ijarah* adalah:

الإجارة عقد على منافع بعوض عرفه⁶⁰

Ijarah adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan.

Hal ini berarti bahwa pendapat ini lebih mengacu pada *ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang biasa disebut perburuhan.

Sementara Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* adalah:

الإجارة عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة التبادل والاباحة بعوض معلوم⁶¹

Ijarah adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas, harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.

Malikiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *ijarah* adalah:

الإجارة تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض⁶²

Ijarah adalah pemilikan manfaaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Dari pengertian di atas, yakni menurut Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabillah dapat diartikan bahwa *ijarah* lebih mengacu pada transaksi pada pemanfaatan terhadap harta benda yang dikenal dengan persewaan atau sewa menyewa.

Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual *'ain* dari benda itu sendiri. Karena itu, boleh dikatakan

⁶⁰ Wahbah Zuhaily, *al-Fiqh al Islamiy wa Adillatuhu*, juz IV, (Bairut: Dar al Fikr, 1989), h. 731-733

⁶¹ Wahbah Zuhaily, *al-Fiqh al Islamiy wa Adillatuhu*, h. 731-733

⁶² Wahbah Zuhaily, *al-Fiqh al Islamiy wa Adillatuhu*, h. 731-733

bahwasanya *ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktifitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan. Serta salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.

Ijarah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa *ijarah* ini merupakan suatu yang boleh bahkan kadang-kadang perlu dilakukan.⁶³

Pada garis besarnya *ijarah* itu terdiri atas: *Pertama*, pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu *'ain*, seperti rumah, pakaian dan lain-lain. *Kedua*, pemberian barang akibat sesuatu pekerjaan yang dilakukan oleh *nafs*, seperti seorang pelayan. Jenis pertama mengarah pada sewa menyewa, dan jenis kedua mengarah pada upah-mengupah.

Sewa menyewa merupakan tindakan atau transaksi yang jelas dalam Islam. Adapun dasar disyariatkannya berdasarkan al-Qur'an, Sunnah dan ijma'. Sesuai dengan firman Allah SWT:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا
لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ
فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ

⁶³Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997) Cet. 2, h. 29

أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿١٣٣﴾

Artinya :

*Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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.*⁶⁴

Sedangkan landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadist Rasullullah SAW, hadist riwayat Ahmad, Abu Dawud, dan Nasa'i dari Sa'd bin Abi Waqas menyebutkan:

كُنَّا نَكْرِى الْأَرْضَ عَلَى السَّوَاتِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرَ بِهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ⁶⁵

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak”.

⁶⁴QS. Al Baqarah (2): 233

⁶⁵Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), Ed 1, Cet. 1,

Landasan *ijma'* nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang pun yang membantah kesepakatan ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.

Menyewakan barang hukumnya diperbolehkan oleh semua ulama, kecuali *ibn 'aliyyah*. Dan akadnya harus dikerjakan oleh kedua belah pihak. Setelah akadnya sah maka salah satunya tidak boleh membatalkannya meskipun karena suatu udzur kecuali ada sesuatu yang mengharuskan akad menjadi batal, seperti terdapat cacat pada barang yang akan disewakan. Misalnya, seseorang yang akan menyewa rumah, lalu didapati bahwa rumah tersebut sudah rusak, atau akan dirusakkan sesudah akad, atau budak yang disewakan sakit, atau yang menyewakan mendapati cacat pada uang sewaan. Jika demikian, bagi yang menyewakan boleh memilih (*khiyar*) antara diteruskan atau tidak persewaan tersebut. Demikian menurut pendapat Maliki, Syafi'i dan Hanbali.⁶⁶

Tujuan disyariatkannya *ijarah* itu adalah untuk memberikan keringanan pada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, dipihak lain ada yang mempunyai tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan.⁶⁷

⁶⁶ Syaikh al-allamah muhammad, *fiqh empat madzhab*,

⁶⁷ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), h. 217

Dari landasan di atas, baik al-Qur'an, sunnah maupun ijma' telah menerangkan dengan jelas bahwa hukum dari sewa menyewa (*ijarah*) itu adalah mubah. Kemudian salah satu objek dari *ijarah* adalah *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta barang yang lazim disebut persewaan. Misalnya sewa menyewa tanah.

Akan tetapi tidak semua harta benda boleh diakadkan *ijarah* kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini⁶⁸:

- a. Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas
- b. Obyek *ijarah* dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya
- c. Obyek *ijarah* dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum syara'
- d. Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda
- e. Harta yang menjadi obyek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'maliy* bukan yang bersifat *istihlaki*.

Sebagaimana bunyi kaidah;

كل ما ينتفع به مع بقاء عينه تجوز إجارته والا فلا⁶⁹

⁶⁸Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, h. 184-185

⁶⁹Abdul Rahman Jazairy, *Kitab Al-Fiqh 'Ala Madzahibil Arba'ah*, Juz. III (Bairut: Dar Al-Fikr, 1996), h. 111

“ setiap harta benda yang dimanfaatkan sedang zatnya tidak mengalami perubahan, boleh diakadkan ijârah, jika sebaliknya maka tidak boleh.”

Dalam buku Muhammad Amin Suma dijelaskan: rukun (Arab, *rukn*), jamaknya *arkân*, secara harfiah antara lain berarti tiang, penopang dan sandaran, kekuatan, perkara besar, bagian, unsur dan elemen. Sedangkan syarat secara literal berarti pertanda, indikasi dan memastikan. Dalam istilah para ahli hukum Islam, rukun diartikan dengan sesuatu yang terbentuk (menjadi eksis) sesuatu yang lain dari keberadaannya, mengingat eksisnya sesuatu itu dengan rukun (unsurnya) itu sendiri, bukan karena tegaknya. Kalau tidak demikian, maka subjek (pelaku) berarti menjadi unsur bagi pekerjaan, dan jasad menjadi rukun bagi sifat, dan yang disifati (*al-maushuf*) menjadi unsur bagi sifat (yang mensifati).

Adapun syarat, menurut terminologi para fuqaha seperti diformulasikan Muhammad Al-Khudhari Bek yang di nukil oleh Muhammad Amin Suma, syarat adalah: "sesuatu yang ketidakadaannya mengharuskan (mengakibatkan) tidak adanya hukum itu sendiri. Hikmah dari ketiadaan syarat itu berakibat pula meniadakan hikmah hukum atau sebab hukum.⁷⁰

⁷⁰Muhammad Amin Suma, *Hukum Keluarga Islam di Dunia Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), h. 95

Dalam syariah, rukun, dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Secara definisi, rukun adalah suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu.⁷¹

Definisi syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.⁷²

Perbedaan antara rukun dan syarat menurut ulama ushul fikih, bahwa rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum dan ia termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada di luar hukum itu sendiri.⁷³ Sebagai contoh, rukuk adalah rukun shalat. Ia merupakan bagian dari shalat itu sendiri. Jika tidak ada rukuk dalam shalat, maka shalat itu tidak sah. Syarat shalat adalah wudhu. Wudhu merupakan bagian di luar shalat, tetapi dengan tidak adanya wudhu, shalat juga menjadi tidak sah.

Transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya akan sah bila terpenuhi rukun dan syaratnya. Rukun dari *ijarah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang

⁷¹Abdul Aziz Dhalan, (editor) *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jilid 5 (Jakarta: Ichtiar Bamvan Hoeve, 1996), h. 1510

⁷²Abdul Aziz Dhalan, (editor) *Ensiklopedia Hukum Islam*, h. 1691

⁷³Abdul Aziz Dhalan, (editor) *Ensiklopedia Hukum Islam*, h. 1692

menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka.⁷⁴

a. Rukun Sewa Menyewa (*ijarah*)

Adapun golongan Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabillah berpendirian bahwa rukun *ijarah* itu terdiri atas *muajjir* (pihak yang memberikan *ijarah*), *musta'jir* (orang yang membayar *ijarah*), *al-ma'qud alaihi* dan *shighat*.⁷⁵

b. Syarat Sewa Menyewa (*ijarah*)

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam akad sewa menyewa (*ijarah*) adalah sebagai berikut:

1) Terkait Subjek Akad (*'Aqid*)

Subjek akad atau *'aqid* adalah *muajjir* dan *musta'jir* adapun syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad adalah:

- a) *Baligh*, berumur 15 tahun ke atas atau dewasa. Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan *ijarah* itu mestilah orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukannya. Adapun ulama Syafi'iyah dan Hanabillah berpendapat bahwa syarat *taklif* (pembebanan kewajiban syariat), yaitu *baligh* dan *berakal*, adalah syarat wujud akad *ijarah* karena ia merupakan akad yang memberikan hak

⁷⁴Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, h. 217

⁷⁵Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Ed 1, Cet. 1, h. 34

kepemilikan dalam kehidupan sehingga sama dengan jual beli.⁷⁶

- b) Berakal sehat, yang di maksud dengan berakal sehat ialah mampu membedakan mana perbuatan yang baik dan mana pula yang tidak baik. Oleh sebab itu, orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz* tidak sah melakukan *ijarah*. Demikian pula orang yang mabuk dan orang yang kadang-kadang datang sakit ingatannya, tidak sah melakukan *ijarah* ketika ia dalam keadaan sakit. Syafi'iyah dan Hanabillah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu mestilah orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar sudah *mumayyiz* saja.⁷⁷
- c) Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang akan diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifatnya jika dapat hal ini dilakukan, menjelaskan masa sewa; seperti sebulan atau setahun atau lebih atau kurang, serta menjelaskan pekerjaan yang diharapkan.⁷⁸
- d) Kehendak sendiri, artinya tidak ada unsur pemaksaan kehendak, baik dari penjual atau pembeli dalam transaksi.

⁷⁶Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011) Jilid 5, Cet. 1, h. 389

⁷⁷Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Ed 1, Cet. 1, h. 34

⁷⁸Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid. 13, Cet.2, h. 19

Unsur yang dikedepankan adalah adanya kerelaan (suka sama suka) antara *mu'ajir* dan *mustajir*. Sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”

2) Terkait Objek Akad (*Ma'qud 'alaih*)

Ma'qud 'alaih (objek akad). Disyaratkan pada barang atau benda yang disewakan dengan beberapa syarat berikut:

Bermanfaat atau bisa digunakan, karena akad *ijarah* adalah penjualan manfaat, maka mayoritas ahli fiqih tidak membolehkan menyewakan pohon untuk menghasilkan buah karena buah adalah barang, sedangkan *ijarah* adalah menjual manfaat bukan menjual barang.⁷⁹ Demikian juga menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, barang yang dapat ditakar dan ditimbang. Alasannya semua jenis barang tersebut tidak dapat di manfaatkan kecuali dengan mengkonsumsi bagian dari barang tersebut. Suatu

⁷⁹Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Cet. 1, h. 388

manfaat, terkadang berbentuk manfaat atas barang, seperti rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai.

Manfaat yang dijadikan objek *ijarah* hendaknya dibolehkan secara *syara'* bukan hal yang dilarang. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa menyewa atau perburuan 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 member upah untuk sesuatu perbuatan yang dilarang agama.⁸⁰

Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian. Menurut kesepakatan fuqaha, akad *ijarah* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan, baik secara nyata (*hakiki*) seperti menyewa onta yang lepas dan orang yang bisu untuk bicara, maupun secara *syara* seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan masjid.⁸¹

Objek *ijarah* harus dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fikih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan, dimanfaatkan langsung

⁸⁰Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Ed 1, Cet. 1, h. 36

⁸¹Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Cet. 1, h. 395

oleh penyewa.⁸² Misalnya, rumah atau toko harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung pada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak.

c. Macam-Macam *Ijarah*

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

- 1) *Ijarah* yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan.
- 2) *Ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok. *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dibenarkan seperti pembantu rumah, tukang kebun dan satpam.

d. Cara Tercapainya Akad *Ijarah* Manfaat

Menurut ulama Syafi'iyah hukum *ijarah* tercapai seketika ketika akad. Adapun masa *ijarah* dianggap ada dengan secara hukmi, seakan-akan ia adalah barang yang berwujud.

⁸²M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada: 2004), Ed. 1, Cet. 2, h. 233

Dalam hal upah, Syafi'iyah mengatakan upah itu ditetapkan kepemilikannya hanya dengan adanya akad. Jika akadnya dinyatakan secara mutlak (disebutkan tanpa ada batasan tertentu). Karena *ijarah* adalah akad mu'awadhah, dan akad mu'awadhah jika dinyatakan secara mutlak dari syarat maka mengharuskan penetapan hak kepemilikan dalam dua barang yang dipertukarkan (barang dan harga) setelah akad.

Mengenai kebolehan menyewakan manfaat, Syafi'I mensyaratkan agar manfaat tersebut mempunyai nilai yang mandiri. Karena itu, tidak boleh menyewakan buah apel untuk dicium, atau makanan sebagai penghias toko, karena manfaat ini tidak mempunyai nilai secara mandiri (independent).

e. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijarah*

Ijarah jenis akad lazim, akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.⁸³ *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal berikut:

- 1) Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *'ain*.

⁸³Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid. 13, Cet.2, h. 33

3) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).

4) *Ijarah* berakhir dengan sebab habisnya masa *ijarah* kecuali karena *uzur* (halangan), karena sesuatu yang ditetapkan sampai batas tertentu maka ia dianggap habis ketika sampai pada batas itu. Seperti, masa *ijarah* habis dan di tanah yang disewa terdapat tanaman yang belum dapat dipanen. Dalam hal ini tanaman tersebut dibiarkan sampai bisa dipanen dengan kewajiban membayar upah umum.⁸⁴

f. Pengembalian Sewa

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang tersebut berbentuk barang yang dapat dipindah ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya. Jika berbentuk barang yang tidak bergerak (*iqrar*), ia wajib mengembalikan pada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa).⁸⁵

Apabila berbentuk tanah pertanian, ia wajib menyerahkannya dalam keadaan tidak bertanaman, kecuali jika

⁸⁴Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Cet. 1, h. 431

⁸⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), Ed. 1, h. 123

terdapat uzur seperti yang telah lalu, maka itu tetap ada ditangan penyewa sampai tiba masa ketam dengan pembayaran serupa.⁸⁶

2. Sewa Menyewa Tanah

Sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan atau kepentingan lainnya.⁸⁷

Pada dasarnya akad sewa menyewa diperbolehkan, Muhammad Najib al-Mutthi'y menyebutkan bahwa akad ijarah diperbolehkan jika mengandung manfaat, begitu juga dengan sewa menyewa tanah. Hadist Rasulullah SAW yang menjadi dasarnya adalah hadist Sa'id bin Musib meriwayatkan: dari Sa'ad r.a bahwa:

كان نكرى الأرض على السواقي من الزرع، فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن ذلك وأمرنا أن نكرىها بذهب أو ورق

Artinya: "Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak".

Tentang persewaan tanah, para fuqaha banyak yang berselisih pendapat. Segolongan fuqaha melarangnya sama sekali, dan mereka adalah golongan yang terkecil. Jumhur fuqaha membolehkannya,

⁸⁶Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid. 13, Cet.2, h. 34

⁸⁷Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 55

tetapi mereka berselisih mengenai jenis barang yang dipakai untuk menyewa.

Sekelompok fuqaha mengatakan hanya boleh dilakukan dengan uang dirham dan dinar saja. Pendapat ini dikemukakan oleh Rabi'ah dan said bin al-Musayyab. Fuqaha lain mengatakan bahwa penyewaan tanah boleh dilakukan dengan barang, makanan atau yang lain dengan syarat bukan merupakan bagian dari makanan yang tumbuh di tanah itu. Pendapat ini dikemukakan oleh Salim bin Abdullah juga Syafi'i.⁸⁸

Alasan fuqaha yang melarang sama sekali sewa-menyewa tanah berpegangan dengan hadist yang diriwayatkan oleh malik dengan sanad dari Rafi' bin Khadij. r.a⁸⁹:

اَنَّ رَسُولَ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ كِرَاءِ الْمَزَارِعِ (اُخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ وَالْمُسْلِمُ)

“ *Rasulullah SAW melarang persewaan tanah pertanian*”.
(HR. Bukhari dan Muslim)

Menurut mereka hadist ini bersifat umum, dan mereka tidak memperhatiakan pentakhiran perawi. Dari segi pemikiran, para fuqaha tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu, lantaran adanya unsur penipuan didalamnya. Demikian itu karena kemungkinan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana, baik karena kebakaran, terserang hama atau banjir.

⁸⁸ Ibnu Ruysd, *Bidayatul Mujtahid*, h. 64

⁸⁹ Ibnu Ruysd, *Bidayatul Mujtahid*, h. 65

Sedangkan fuqaha yang membolehkan penyewaan tanah hanya dengan dinar dan dirham beralasan dengan hadis thariq bin Abdurrahman dari said bin al- Musayyab, dari Rafi' bin khadij r.a, dari nabi SAW:

أَنَّهُ قَالَ: إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةٌ: رَجُلٌ لِّهَارِضٌ يَزْرَعُهَا وَرَجُلٌ مَّنَحَ أَرْضاً فَهُوَ يَزْرَعُ مَا مَنَحَ، وَرَجُلٌ أَكْتَرَى بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.⁹⁰

*“Bahwa sesungguhnya Nabi 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 perak.”
(HR.Ibnu Majah dan Nasai)*

Menurut pendapat mereka pengertian teks hadist ini tidak boleh dilanggar. Karena hadist-hadist lainnya bersifat mutlak, sedang hadis ini bersifat muqayyad, maka seharusnya itu yang mutlak dibawa kepada yang muqayyad.

Selanjutnya alasan fuqaha yang melarang persewaan tanah dengan makanan atau sesuatu yang tumbuh di tanah tersebut adalah dalam hal makanan, mereka mengemukakan alasan yang sama dengan fuqaha yang melarang penyewaan tanah dengan makanan. Sedang mengenai segala yang tumbuh di tanah itu, mereka beralasan dengan riwayat

⁹⁰ Ibnu Ruysd, *Bidayatul Mujtahid* (2), terj. Abu Usamah Fakhtur Rokhman, h. 437

yang berisi larangan Nabi SAW terhadap al-mukhabarah, yakni menyewakan tanah dengan sesuatu yang tumbuh di tanah itu.

Menyewakan tanah hukumnya sah. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan, atau bangunan. Jika maksudnya untuk pertanian, maka harus dijelaskan jenis apa yang akan ditanam di tanah tersebut, kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja.⁹¹

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi maka akad ijarah dinyatakan fasid (tidak sah). Karena manfaat tanah bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tidak boleh juga memperlambat masa tumbuh tanaman. Penyewa berhak menanam jenis lain dari yang disepakati, dengan syarat akibat yang ditimbulkan sama dengan akibat yang ditimbulkan oleh tanaman yang disepakati dalam akad.

⁹¹Sayyid Sabiq, fiqh sunnah, (Jakarta; pena pundi aksara, 2006) cet.I, h