

Memahami KONTRAK SEWAAN

Mengapa tidak sah sewa kebun dengan tujuan memperolehi buah-buahan di dalamnya?

Ketika berhijrah ke Madinah, Nabi ﷺ telah melakukan sewaan (*ijarah*). Sayidatina Aisyah r.h.a. berkata, "*Nabi ﷺ dan Abu Bakar r.a. mengupah seorang lelaki daripada Bani ad-Dail, kemudian Bani Abd bin 'Adi sebagai penunjuk jalan, mereka mempercayainya, dan menyerahkan kenderaan mereka kepadanya.*" (Riwayat al-Bukhari, no. 2144)

Hadis ini menunjukkan keharusan membayar suatu jumlah tertentu untuk mendapatkan perkhidmatan tertentu daripada seseorang. Banyak lagi dalil daripada al-Quran dan sunnah yang menunjukkan pensyarian kontrak sewaan. Antaranya firman Allah ﷻ dalam surah ath-Thalaq ayat 6: "*Maka sekiranya mereka menyusukan (anak kamu) bagi kamu, maka berikanlah kepada mereka upah-upah mereka.*"

Ayat tersebut secara jelas mengarahkan para bapa membayar upah kepada ibu susuan terhadap khidmat yang diberikan. Sekiranya seseorang ibu memberikan susuan tanpa akad, maka ia dikira sebagai sedekah. Dalil ini menjadi asas kepada keharusan kontrak sewaan.

Apa makna *ijarah* dari sudut bahasa dan istilah?

Makna *ijarah* dari sudut bahasa adalah suatu perkara berbentuk upah kepada sesiapa yang melakukan sesuatu pekerjaan, atau imbalan terhadap sesuatu pekerjaan. Maka ia disebut sebagai *ujr*, *ujrah* atau *ijarah*. Kebiasaan penggunaa '*ujr*' untuk perkara keakhiratan dan '*ujrah*' untuk perkara keduniaan.

Manakala maknanya pada istilah fikah adalah suatu akad ke atas manfaat yang tertentu dan diketahui yang boleh digunakan dengan bayaran tertentu. Jadi, kontrak ini adalah kontrak terhadap manfaat sesuatu barang atau perkhidmatan seseorang.

Apakah rukun kontrak *ijarah*?

Kontrak *ijarah* mengandungi rukun-rukun yang biasa diperkatakan untuk kontrak-kontrak lain iaitu dua pihak yang berkontrak (penyewa dan pemberi sewa), ijab dan qabul, serta harga dan manfaat yang dijadikan bahan pertukaran.

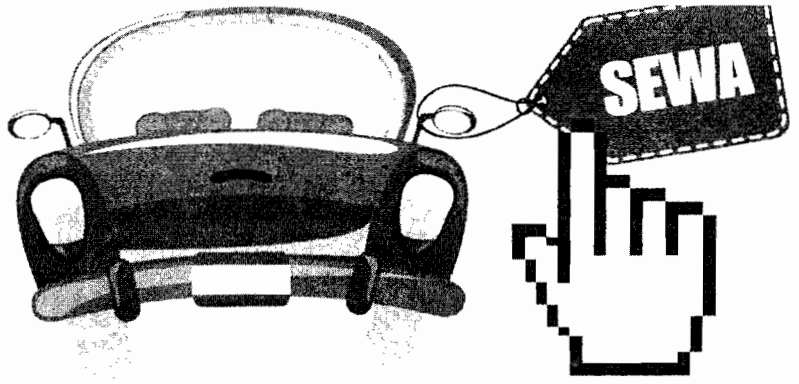
Apakah syarat manfaat yang ingin ditukarkan dengan harga?

Ada beberapa syarat yang melayakkan sesuatu manfaat itu boleh ditukar dengan harga iaitu:
 ○ Manfaat tersebut mesti sesuatu yang diharuskan oleh syarak dan adat semasa masyarakat serta boleh ditukar dengan wang ringgit.

Contohnya, membayar sesuatu harga untuk menyewa rumah untuk penginapan, atau kenderaan untuk menaikinya. Sekiranya ditukarkan harga dengan sesuatu yang tidak diiktiraf oleh syarak, maka ia termasuk dalam perbuatan membazir seperti menyewa alat-alat hiburan atau perkhidmatan nyanyian yang tidak bertepatan dengan syarak.

Pemberi sewa mampu menyerahkan manfaat kepada penyewa.





Maka tidak sah sewaan kereta yang hilang atau rosak kerana menafikan penggunaannya kepada penyewa. Justeru, penyewa membayar terhadap sesuatu yang tidak memberi faedah kepadanya.

○ Tidak boleh memberi upah kepada sesuatu perbuatan yang tidak boleh diupah.

Contohnya, mengupah seseorang melakukan solat dan puasa kerana maksud ibadah tersebut ialah menguji ketaatan hamba. Walaupun begitu, diharuskan *ijarah* pada ketaatan dan ibadah yang boleh diwakilkan seperti wakil haji bagi mereka yang tidak mampu fizikalnya atau sudah meninggal dunia, atau berpuasa kepada orang yang sudah meninggal, atau mengupah seseorang menyembelih dan sebagainya.

○ Tidak boleh memberi sewaan untuk tujuan mendapatkan sesuatu 'ain (benda) sebab kontrak *ijarah* adalah kontrak terhadap manfaat (penggunaan).

Jadi, tidak sah sewa kebun dengan tujuan memperolehi buah-buahan di dalamnya. Walaupun begitu, sah kontrak sewaan sekiranya buah tersebut tidak menjadi sebab utama sesuatu kontrak itu.

Contohnya, seseorang menyewa sebuah rumah yang mempunyai pokok yang berbuah, maka sah kontraknya dan penyewa boleh memakan buah-buahan yang terhasil daripada pokok-pokok di halamannya.



Adakah wujud *khiyar* (pilihan membatalkan kontrak) dalam kontrak sewaan?

Tidak wujud *khiyar majlis* dan *khiyar syarat* bagi kontrak *ijarah* kerana kontrak ini adalah kontrak terhadap sesuatu yang tiada. Ia diharuskan oleh syarak kerana ada nas-nasnya dan kerana keperluan masyarakat. Sekiranya dibenarkan *khiyar*, akan menambah unsur ketidakpastian dalam kontrak ini.

Walaupun begitu, masih diizinkan *khiyar aib* (*khiyar* kerana kecacatan) iaitu kecacatan pada *ijarah al-ain* (sewaan benda) sehingga penyewa tidak dapat penggunaan yang sepatutnya, penyewa mempunyai hak untuk merungkai kontrak tersebut.

Pada penyewaan sesuatu yang disifatkan (*ijarah al-zimmah*) iaitu menyewakan kereta tertentu yang akan diberikan pada masa hadapan (kereta belum ada), sekiranya berlakunya kecacatan, penyewa tidak boleh membatalkan sewaannya. Pemberi sewa hendaklah menggantikan kereta lain yang bersesuaian dengan kontrak tersebut.



Bilakah berakhirnya sesuatu kontrak *ijarah* itu?

Berakhirnya sesuatu kontrak *ijarah* atau sewaan itu melalui fasakh apabila berlakunya perkara-perkara berikut:

○ Musnahnya atau rosak benda yang disewakan.
○ Tidak diserahkan barang-barang sewaan pada tempoh yang sepatutnya sehingga tamat tempoh sewaan.

○ Kontrak *ijarah* juga tamat apabila sempurnanya tempoh penggunaan yang ditetapkan di dalam kontrak *ijarah*.



Apakah situasi yang tidak membatalkan kontrak *ijarah*?

Kontrak *ijarah* masih sah walaupun berlaku perkara-perkara berikut:

○ Benda yang disewakan berpindah milik. Pada ketika itu, barang sewaan dan bayaran sewanya adalah milik pemilik baharu.

○ Kematian salah seorang pihak yang berkontrak tidak merungkai kontrak *ijarah* sebaliknya berpindah kepada warisnya.

Pada keadaan-keadaan tersebut, setiap pihak yang berkontrak atau warisnya masih perlu menunaikan tuntutan kontrak. Semoga Allah ﷻ memberikan kita kekuatan untuk menunaikan amanah terhadap kontrak yang sudah kita meterikan. *Wallahu ta'ala a'lam.* ﷻ

Mutiara Kata

"Jalan kekayaan terletak pada dua kata, kerja dan berjimat cermat."
(Benjamin Franklin)