BAB II

SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

Pengertian Sewa Menyewa (*Ijārah*) Α.

Lafal *Ijārah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. ¹ Menurut pengertian syara' Ijārah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan ada pengganti, manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah karena akad ini adalah mu'awadah.²

Secara terminolog, ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama' fiqih, seperti yang dikutip dalam fiqih mu'amalah karya Nasrun Haroen:³

a. Ulama' Hanafiyah

Artinya: "Transaksi terhadap sesuatu manfaat dengan imbalan".

b. Ulama' Syafi'iyah

Artinya: "Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan".

¹ Nasrun Haroen, Fiqih Mu'amalah, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), 228.

² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13* (Bandung:PT. Al-Ma'arif,1987), 174.

³ Nasrun Haroen, *Figih Mu'amalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), 228-229.

c. Ulama' Malikiyah dan Hanabilah

Artinya: "Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan".

Berdasarkan pendapat beberapa ulama tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa atau *ija>rah* adalah perjanjian atau perikatan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda atau binatang.

Lafaz *Ija>rah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan aktifitas. Kalau sekiranya dalam kitab-kitab fiqih selalu menerjemahkan kata *ija>rah* dengan "sewa menyewa", maka hal itu sebaiknya tidak diartikan menyewa sesuatu barang untuk diambil manfaatnya saja tetapi harus dipahami dalam arti yang luas, yakni *ija>rah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain dalam sewa menyewa yang berkurang hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Mengenai kebolehan menyewakan manfaat, maka disyaratkan agar manfaat tersebut mempunyai secara mandiri (terpisah). Karena itu tidak boleh menyewakan buah apel untuk di cium baunya, atau makanan sebagai penghias toko, karena manfaat ini tidak mempunyai nilai secara mandiri (*independent*).

Akad ija>rah juga tidak berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan akad ija>rah itu hanya ditujukan kepada manfaat.⁴

Demikian juga para ulama fiqih tidak membolehkan menyewakan 2 jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan, dan barangbarang yang dapat ditukar dan ditimbang karena jenis-jenis barang ini tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakan barang itu sendiri.⁵ Sementara menyewakan hal itu berarti menghabiskan materinya, dan dalam ijārah yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda.

Sewa menyewa, seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual (kesepakatan), artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan jasa (harga atau upah).⁶

Dalam buku Pokok-Pokok Hukum Islam, Soedarsono, menyebutkan bahwa penyewa yaitu orang yang mengambil manfaat dengan perjanjian yang ditentukan oleh syara' dan mempersewakan ialah akad atas suatu manfaat yang dimaksud lagi diketahui, dengan imbalan yang diketahui dan menurut syarat-syarat tertentu pula. ⁷ Jadi sewa menyewa menurut Sudarsono ialah akad atas manfaat dengan imbalan yang diketahui dan ditentukan oleh syara'

⁶ Subekti R., *Aneka Perjanjian*, (Bandung:Pustaka Setia, 1989), 39-40.

Nasrun Haroen, Fiqih Mu'amalah, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), 229.

⁵ Sayyid Sabiq, Fikih Sunnah 13 (Bandung:PT. Al-Ma'arif,1987), 7.

⁷ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, (Jakarta:Rineka Cipta,1992), 423-424.

B. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (*Ija>rah*)

Para ulama fiqh mengatakan bahwa yang menjadi dasar dibolehkannya sewa-menyewa (*lja>rah*) adalah:

a. Landasan hukum sewa-menyewa dalam Al-Qur'an Surat Zukhruf 43: 32, yang berbunyi :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ خُنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَةُمْ فِي ٱلْحَيَوٰةِ ٱلدُّنْيَا ۚ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرُ مِّمَّا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرُ مِّمَّا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرُ مِّمَّا شَخْمَعُونَ خَيْرُ مِّمَّا شَخْمَعُونَ

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu?

Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan⁸

Adapun makna isi dari ayat di atas yang berkaitan dengan sewa- menyewa adalah agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. contoh dalam hal ini yaitu lain ada orang yang membutuhkan mobil akan tetapi orang tersebut tidak mampu membelinya sehingga orang tersebut menyewa mobil

⁸ Departemen Agama RI, *Alqur'an Dan Terjemahnya* (Bandung : CV Diponegoro, 2005),706

dari persewaan mobil.jadi orang yang membutuhkan mobil dapat memanfaatkan mobil tersebut sesuai dengan kegunaannya dan pihak yang menyewakan mendapatkan imbalan dari transaksi sewa-menyewa itu.

Surat At-Tala>q 65:6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنتُم مِّن وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَآرُُوهُنَّ لِتُضَيِّقُواْ عَلَيْمِنَّ وَإِن كُنَّ أُوْلَنتِ حَمْلِ فَأَنفِقُواْ عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنۡ أَرْضَعْنَ لَكُمْر Artinya: tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah ka<mark>mu menyusa</mark>hkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.⁹ Dari ayat diatas yang mengandung makna tentang sewa-

⁹ Ibid., 817

menyewa yakni kata jika mereka (perempuan) menyusukan anakanakmu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.

b. Landasan hukum sewa-menyewa dalam As-Sunnah

Artinya: Dari ibnu umar r.a. beliau berkata: Rasulullah saw bersabda, berikan upah buruh itu sebelum kering keringatnya. 10

Berdasarkan hadis tersebut, umat islam diperintahkan untuk memberikan upah kepada orang lain sebelum kering keringatnya

Secara garis besar prinsip-prinsip Hukum islam yang harus dijadikan pedoman dalam melaksanakan muamalah menurut Ahmad Azhar Basyir sebagai berikut :

- Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan oleh al-qur'an dan sunnah rosul.
- Muamalah didasarkan atas dasar suka rela, tanpa mengandung unsur paksaan
- Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan bahaya dalam kehidupan masyarakat.

¹⁰ Abi Muhammad bin Yazid Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah Juz II* (Beirut : Da>r:al-Fikr 1434H/1995M), 817.

- Muamalah dilaksanakan dengan memelihara keadilan, menghindarkan dari unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan dalam kesempitan¹¹
- c. Landasan hukum sewa-menyewa dalam Ijma'

Landasan ijma'nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang pun yang membantah kesepakatan (*ijm*ã') ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap¹²

Dan tujuan disyari'atkannya ijar>ah adalah untuk memberikan keringanan kepada umat manusia dalam pergaulan hidup, dengan transaksi ija>rah kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat ija>rah baik dalam bentuk sewa-menyewa manfaat maupun dalam bentuk sewa-menyewa upah- mengupah, itu merupakan mua>malah yang telah disyari'atkan dalam islam.

C. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ija>rah*)

Sebagai salah satu transaksi yang umum *ija>rah* baru dianggap sah jika terpenuhi rukun dan syarat sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya.

- 1. Orang yang berakad, yaitu meliputi:
 - Orang yang menyewakan (*mu'jir*)
 - Penyewa (*musta'jir*)

¹¹ Ahmad Azhar Basyir, Asas-Asas Hukum Mu'amalat, (Yogyakarta: UIIPress, 2000), 15

¹³ Amir Syarifuddin, *Garis Garis Fiqh* (Jakarta:Kencana, 2003), 231

_

¹² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13* (Bandung:PT. Al-Ma'arif,1987), 11

Syarat-syaratnya adalah: 14

- a. Kedua orang yang berakad (al-muta'aqqidaini) menurut Ulama' Syafi'iyah dan Hambali disyaratkan telah baligh dan berakal, oleh karena itu orang yang belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil, gila, menyewakan harta mereka, menurut mereka, ija>rah tidak sah. Akan tetapi Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berbeda pendapat bahwa kepada orang yang berakad harus mencapai usia baligh tetapi anak-anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *Ija>rah*.
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ija>rah*. Apabila salah satu diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akad tersebut tidak sah, ketentuan ini sejalan dengan bunyi surat An-Nisa' ayat 29.

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu." ¹⁵

Selain itu para pihak yang melakukan akad ijarah haruslah orang yang sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam lapangan ini para ulama' berpendapat bahwa kecakapan bertindak dalam lapangan mu'amalah ini ditentukan oleh hal-hal yang bersifat fisik dan

¹⁴ Nasrun Haroen, *Fiqih Mu'amalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) 231-232.

¹⁵ Departemen Agama RI, Alqur'an Dan Terjemahnya (Bandung: CV Diponegoro, 2005).150

kejiwaan, sehingga segala tindakan yang dilakukannya dapat dipandang sebagai tindakan yang sah. ¹⁶

Ada beberapa hal yang menjadi penghalang kecakapan seseorang melakukan perbuatan hukum. Penghalang-penghalang itu ada yang berakibat mengurangi, menghilangkan, atau mengubah kecakapan. Ada pula diantara penghalang itu yang merupakan hasil tindakan manusia itu sendiri, ada pula yang berasal dari luar manusia. Macam-macam penghalang itu adalah:

a. Gila

Gila asal (turunan) atau gila yang datang kemudian yang sama sekali menghilangkan kesadaran dan kemampuan membedakan antara baik dan buruk, merupakan salah satu penghalang kecakapan. Dengan demikian, penderita penyakit gila kehilangan kecakapan melakukan perbuatan hukum. Semua tindakannya tidak mempunyai akibat hukum sama sekali.

b. Rusak akal (seperti gila)

Penderita rusak akal (*ma'tuh*) ialah orang yang kadang-kadang tampak seperti sehat akal dan kadang-kadang tampak seperti orang yang benar-benar sakit gila. Bahasa Jawa menyebutnya "bambung".

c. Mabuk

Keadaan mabuk menghilangkan kesadaran dalam waktu tertentu.

Dalam keadaan mabuk, orang dipandang kehilangan kecakapan.

_

¹⁶Helmi Karim, Fiqih Mu'amalah, hal. 34.

¹⁷Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*, (Yogyakarta: UIIPress, 2000), 32.

Segala macam tindakan yang dilakukan orang dalam keadaan mabuk tidak mempunyai akibat hukum.

d. Tidur

Orang yang dalam keadaan tidur dipandang tidak cakap dalam melakukan tindakan hukum karena orang tidur sama sekali kehilangan kesadaran yang memungkinkan menggunakan pertimbangan akalnya.

e. Pingsan

Keadaan pingsan menghilangkan kesadaran. Maka orang dalam keadaan pingsan sama hukumnya dengan orang dalam keadaan tidur yang kehilangan kecakapan untuk sementara waktu.

f. Pemboros

Orang pemboros disebut fsih, yaitu orang yang tidak pandai membelanjakan hartanya dengan tepat, sesuai dengan pertimbangan akal yang sehat.

g. Dungu

Keadaan dungu disebut gaflah, yaitu keadaan tidak pandai melakukan perbuatan-perbuatan hukum dalam bidang mu'amalah hingga mudah tertipu. Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukannya hanya dapat diluluskan apabila nyata-nyata menguntungkan.

h. Utang

Utang yang menjadi penghalang kecakapan melakukan perbuatan hukum adalah menyebabkan si berhutang jatuh pailit. Perbuatan yang

dilakukan orang yang jatuh pailit tidak dapat diluluskan kecuali mendapat izin dari para berpiutang.

i. Sakit yang mengakibatkan kematian

Penyakit yang dipandang menyebabkan kematian apabila memenuhi dua syarat sehingga sebagai berikut :

- Menurut keterangan dokter ahli yang dapat dipercaya bahwa penyakit itu biasanya menyebabkan kematian penderitanya.
- Penderitanya meninggal dalam keadaan sakit terus menerus diderita, tanpa diselai masa sembuh dalam waktu kurang lebih satu tahun.
- 2. Adanya obyek yang diakadkan, yaitu meliputi :
 - Upah ('ajr)
 - Manfaat (manfa'ah)

Syarat-syaratnya adalah: 18

Syarat-syaratnya adalah .

- a. Manfaat yang jadi obyek *ijặrah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari, apabila manfaat yang akan menjadi obyek *ijặrah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa.
- b. Obyek *ijărah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat.

Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, kendaraan yang akan

_

¹⁸ Nasrun Haroen, *Fiqih Mu'amalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), 234-235.

ada (baru rencana akan dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa menyewa sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.¹⁹

- c. Obyek *ij*ặ*rah* harus sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.
 - Perjanjian sewa menyewa barang yang memanfaatkannya tidak dibenarkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib ditinggalkan, misalnya menyewa rumah prostitusi, untuk tempat berjudi, dan lain-lain.²⁰
- d. Yang disewakan itu bukan kewajiban bagi penyewa dan menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa ini tidak sah, karena sholat dan haji merupakan kewajiban bagi orang yang disewa.
- e. Obyek *Al-ijặrah* itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, tanah, hewan tunggangan, dan lain-lain.
- f. Obyek sewa-menyewa merupakan hak milik orang yang menyewakan atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.
- g. Upah atau imbalan sewa dalam akad *ijặrah* harus jelas tertentu dan sesuatu yang bernilai harta.

Jadi tidaklah sah persewaan atau perburuan yang tidak jelas mengenai upah atau ongkosnya.

3. *Al-sighat*, yaitu suatu lafadz (ungkapan) yang menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan cara menggantikan pembayaran.²¹

¹⁹Choiruman Pasaribu, Suhrowardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*,(Jakarta:Sinar Grafika,1994),54.

 $^{^{20}}$ *Ibid* hal 54

²¹ Abdul Rahman Al Jazairy, Kitab Al Figih Al Madzhab Arba'a, (Beirut: Dar Alfkr), 91.

Sighat akad memerlukan tiga syarat :²²

- a. Harus terang pengertiannya.
- b. Harus bersesuaian antara ijab dan qabul.
- c. Memperhatikan kesungguhan dari pihak-pihak bersangkutan.

Agar ijab dan qabul benar-benar mempunyai kekuatan hukum, diperlukan adanya tiga syarat sebagai berikut :²³

- 1) Ijab dan qabul harus dinyatakan oleh orang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain ijab dan qabul harus dinyatakan dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan hukum.
- 2) Ijab dan qabul h<mark>aru</mark>s bertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek akad.
- 3) Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dalam satu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh orang yang tidak hadir.

Jadi sewa menyewa menjadi sah dengan cara ijab qabul lafadz sewa menyewa dengan yang berhubungan dengannya serta lafadz (ungkapan) apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

Dalam kitab *Madza>hibul* Arba'ah di jelaskan bahwa rukun ija>rah (sewa- menyewa) yang berakad ada tiga macam yaitu:

1. Adanya orang yang berakad yaitu meliputi

-

²² Hasbi As Shiddieqi TM, *Pengantar Fiqih Mu'amalah*, (Semarang:Pustaka Rizki Putra,2001),29.

²³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*, (Yogyakarta: UIIPress, 2000), .66.

- a. *Mu'jir* (orang yang menyewakan)
- b. Musta'jir (Penyewa)
- 2. Adanya benda yang diakadkan meliputi
- a. *Ujrah* (upah) dengan syarat
 - 1. Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya, karena Ija>rah adalah akad timbal balik. oleh karena itu Ija>rah tidak sah dengan upah yang belum diketahui. Menurut Umar ra. tidak ada pengecualian dalam masalah ini, selain pegawai khusus, karena pegawai ini berlandaskan kepada toleransi. Tidak kamu lihat dia sudah menjual segenap waktunya di sela-sela waktu yang sudah ditentukan untuk bekerja kepada orang yang mempekerjakannya atau menyewa tenaganya. Untuk itu Umar ra. Memperbolehkan pegawai khusus dengan bayaran yang tidak jelas yang biasa berlaku dalam adat setempat.
 - 2. Pegawai khusus seperti seorang hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaanya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaanya berarti dia mendapat gaji/upah dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja. Untuk itu Umar ra. menetapkan upah bagi para hakim pengadilan. Dan beliau sangat membenci kalau ada hakim yang mengambil upah dari orang yang datang kepadanya minta keadilan.²⁴

²⁴ M. Mujib, *Ensiklopedi Fiqh* (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada,1999), 178

.

3. As-Sigat yaitu suatu lafad ungkapan (Ija>b-Qabu>l)

Sigat merupakan rukun akad yang terpenting, karena melalui akad inlah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad sigat juga menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan cara penggantian pembayaran, akad dinyatakan dalam ija>b-qa>bul dengan suatu ketentuan :

- a. Tujuan akad itu harus jelas dan dapat dipahami.
- b. Antara ija>b dan qabu>l harus terdapat kesesuaian
- c. Pernyataan ija>b dan qabu>l itu harus sesuai dengan kehendak masing-masing dan tidak boleh ada yang meragukan.²⁵

Jadi sewa-menyewa menjadi sah dengan cara *ija>b-qa>bul* atau *lafad* sewa-menyewa yang berhubungan dengan *lafad* (ungkapan) apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

Di dalam fiqih muamalah rukun *ija>rah* (sewa-menyewa dibagi menjadi tiga bagian yaitu :

a. A>qida>n

'A>qida>n yaitu dua orang yang melakukan akad, dalam hal ini orang yang menyewakan (mu'jir) dan oorang yang menyewa (musta'jir).

٠

²⁵ Ibid, 126

Adapun syarat "A>qida>n kedua belah pihak yang melakukan akad haruslah dewasa dan tidak ada paksaan karena dalam agama islam tidak dibenarkan adanya paksaan.

Sehubungan dengan syarat kedewasaan maka ulama syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa tidak sah akadnya anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk. Sdangkan tidak adanya unsur paksaan, maka apabila ada salah satu pihak dipaksa menyewakan barangya, maka sewa-menyewanya tidak sah.

Syarat kedewasaan adalah merupakan hal yang sangat rasional karena orang dewasalah yang mampu melakukan akad dengan sempurna, demikian juga syarat tidak adanya unsure paksaan karena akan menghindarkan dari kedua dan akibat-akibat bentuk lainya. Dalam melaksanakan transaksi sewamenyewa antara kedua belah pihak harus dilakukan atas dasar suka sama suka.

b. Ma'qud a>la>ih

Ma'qud a>la>ih yaitu manfaat dan pembayaran (uang) sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.

c. Ija>b-Qab>ul (sigat)

Akad sewa menyewa dinyatakan sah dengan ija>b-qa>bul. Akad menurut bahasa adalah ikatan dan persetujuan. ²⁶

²⁶ Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah jilid 12(Bandung:PT. Al-Ma'arif, 1989), 29

Sedangkan pengertian akad menurut istilah adalah merupakan ungkapan kata-kata antara orang yang menyewakan barang dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan antara pihak yang menyewa barang dengan pihak penyewa. Perjanjian sewa-menyewa yang berlangsung antara hamba Allah adalah persoalan yang berdasarkan pada kerelaan jiwa yang tidak diketahui lantaran tersembunyi, karena itu syarat menetapkan ucapkanlah yang menjadi ungkapan apa yang terdapat di dalam jiwa.

Sewa-menyewa berlangsung dengan *ija>b-qabu>l*. pengertian ija>b adalah ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari salah satu pihak, dan qabu>l adalah ungkapan dari pihak yang kedua. Dan dalam *ija>b-qabu>l* tidak ada kepastian menggunakan kata khusus, karena ketentuan hukumya ada dalam akad dengan bertujuan dimana bukan dengan kata-kata itu sendiri. Yang diperlukan adalah saling ridha, dan direalisasikan dengan bentuk mengambil dan memberi atau cara lain yang dapat menunjukkan kerelaan dan berdasarkan makna pemilikan dan mempermilikkan seperti ucapan pemilik barang : aku sewakan, aku berikan, aku milikkan atau ini

menjadi milikmu dan ucapan penyewa, aku sewa, aku ambil, aku terima, aku rela dan sebagainya.²⁷

D. Obyek Sewa-Menyewa

Obyek sewa-menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa-menyewa terjadi, obyek akad meliputi jasa dan upah.

a. Syarat-syarat yang berkaitan dengan jasa.

Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi obyek sewaan syarat yang ditetapkan²⁸ yaitu :

1) Kondisi Barang bersih.

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang dipersewakan bukan benda yang bernajis atau benda yang diharamkan.

2) Dapat dimanfaatkan.

Itu berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

3) Milik orang yang melakukan akad.

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

4) Mampu menyerahkan.

²⁷ Abzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam Jilid 2* (Yogyakarta : PT. Dana Bakti Wakaf, 1995), 180

²⁸ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 1993), 226

_

Mampu menyerahkan berarti bahwa pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa sesuai bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada penyewa.

5) Mengetahui.

Mengetahui diartikan melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua belah pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

6) Barang yang diakadkan ada ditangan.

Perjanjian sewa-menyewa atas suatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.

b. Syarat *Ija>rah*

Keabsahan *Ija>rah* sangat berkaitan dengan 'qid (orang yang berakad), ma'qud alaih (barang yang menjadi obyek akad), 'Ujrah (upah), dan zat akad (nafs al-'aqad). Adapun syarat-syarat sah *Ija>rah* itu antara lain :²⁹

Adanya keridhaan dari dua belah pihak
 Syarat ini didasarkan firman Allah dalam surat An-nisa' (4):
 29 :

²⁹ Rahmat Syafe'i, Fiqh Muamalah (Bandung: Pustaka Setia, 2004). 26.

يَتَأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَاطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ

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.³⁰

- Adanya manfaat dalam sesuatu yang diperjanjikan, untuk menghindari terjadinya perselisihan. Dengan adanya kejelasan manfaat maka akan menghilangkan perselisihan dan pertentangan. Jika sesuatu yang diperjanjikan tersebut tidak diketahui manfaatnya yang mendorong adanya perselisihan maka perjanjian tersebut tidak sah. Adapun cara untuk mengetahui yang diperjanjikan harus dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaannya.
- 3) Sesuatu yang diperjanjikan dapat dilaksanakan dalam realita dan sesuai dengan hukum syara'. Dari syarat ini dalam realita atau hakekat tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang

٠

³⁰ Departemen Agama RI, *Alqur'an Dan Terjemahnya* (Bandung: CV Diponegoro, 2005).

- perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan syara'.
- 4) Kemanfaatan yang diperjanjikan dibolehkan menurut syara'.Pemanfaataan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang diperbolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk mencari ikan dan lain-lain. Para ulama sepakat melarang *ija>rah*, untuk maksiat atau berbuat dosa.
- 5) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya, diantara contohnya adalah untuk sholat fardlu, puasa, dan lain-lain. Juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab hal itu merupakan kewajiban si istri.
- Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa.

 Tidak menyewakan diri untuk ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya. Juga tidak mengambil manfaat dari sisa hasil pekerjaannya, seperti menggiling gandum dan mengambil bubuknya atau tepungnya untuk dirinya. Hal ini didasarkan pada hadis yang diriwayatkan oleh Daruqutni bahwa Rasulullah SAW melarang untuk mengambil bekas gilingan gandum, ulama Syafi'iyyah menyepakatinya dan ulama Hanabillah

- srta Malikiyyah menbolehkannya jika ukurannya jelas sebab hadis tersebut dipandang tidak shohih.
- 7) Manfaat yang diperjanjikan sesuai dengan keadaan yang umum. Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlidung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dengan *ija>rah*.

E. Macam – Macam Sewa-Menyewa (*Ija>rah*)

Dilihat dari segi obyeknya Ija>rah dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- 1. *Ija>rah* yang bersifat manfaat *al-'ai>n* (benda), misalnya: sewamenyewa, rumah, ruko, kendaraan, pakaian, perhiasan dan sebagainya.
- 2. *Ija>rah* yang bersifar pekerjaan az-zimmah (jasa) disebut juga *Ija>rah* 'ala al- a'ma>l, yaitu dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan Ija>rah semacam ini menurut para ulama fiqh dibolehkan seperti buruh bangunan, satpam, tukang jahit dan sebagainya.³¹

F. Uang Muka

_

Uang muka dalam bahasa arab artinya adalah *al 'urbun* (اَلْعُونَبُوْن). Kata ini memiliki padanan kata *al 'urban* (الْأَرْبَالُ), *al 'urban* dan *al 'urbun* secara bahasa artinya, kata jadi transaksi dala jual beli.³² Uang muka adalah

³¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 236.

³² Abu Ashma Kholid Syamhudi, "*Hukum Jual Beli Dengan Uang Muka*", dalam http://http://almanhaj.or.id/content/2648/slash/0/hukum-jual-beli-dengan-uang-muka.html, diakses pada 8 Agustus 2015.

sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian;panjar;porsekot.³³

Panjar atau panjer dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkannya maka panjar itu tidak dapat diminta kembali. Panjar diartikan sebagai hal yang diijadikan perjanjian dalam jual beli. 35

Secara terminologi Panjar berarti sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh pembeli barang kepada penjual. Jika akad dilanjutkan maka uang muka masuk dalam harga pembayaran. Jika tidak jadi maka menjadi milik penjual. Panjar adalah kompensasi dari penjual yang menunggu selama beberapa waktu. ³⁶

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tidak menutup kemungkinan adanya penggunaan uang muka; persekot; panjar atau yang dikenal dengan membayar uang sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan. Sering menjadi perdebatan di masyarakat keberadaan uang muka antara pendapat yang memperbolehkan dengan opini yang dianggap melarang keras karena merupakan perkembangan pelaksanaan riba.

³⁶ Ibid., 131-132.

-

Dagum Save, Kamus Besar Ilmu Pengetahuan, (Jakarta:LPKN,1997), 1161.
 C.J.T. Simorangkir, Kamus Hukum, (Jakarta:Sinar Grafika,2007), 120.

³⁵ Shalah ash-Shawi, Fikih Ekonomi Keuangan Islam, (Jakarta:Darul Haq, 2004), 131.

Ada sebagaian masyarakat yang tidak perduli dengan konflik pemberlakuan uang muka dalam aktivitas bermuamalah, termasuk sewamenyewa.

1. Dasar Hukum Tentang Uang Muka

Beberapa ulama' mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai hukum terhadap panjar. Pendapat ulama' itu antara lain :

a. Pendapat Ulama' yang tidak membolehkan uang muka

Para ulama' berselisih pendapat tentang kebolehan jual beli ini. Imam malik dan imam syafi'i menyatakan ketidaksahan nya, karena hadits :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهُ أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ لُعَبْدَ أَوْ يَتَكَارَى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ أَعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى أَنِي إِنْ تَرَكْتُ السِّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أَعْطَيْتُكَ لَكَ

Artinya "Rasulullah *shollallohu 'alaihi wa sallam* melarang jual beli dengan sistem uang muka. Imam Malik menyatakan, "Dan menurut yang kita lihat –wallahu A'lam- (jual beli) ini adalah seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian menyatakan, 'Saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan

apabila saya gagal beli atau gagal menyewanya maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu" ³⁷

Dan karena terdapat syarat fasad dan Al Ghoror. Juga hal ini masuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan bathil.

Demikian juga Ash-habul Ra'yi (madzhab Abu Hanifah) menilainya tidak sah.³⁸

b. Pendapat Ulama yang membolehkan uang muka

Pendapat Yang Menyatakan Jual Beli Dengan Uang Muka Diperbolehkan. Inilah pendapat madzhab Hambaliyyah. Dan diriwayatkan bolehnya jual beli ini dari Umar, Ibnu Umar, Sa'id bin Al Musayyib dan Muhammad bin Sirin.

Al Khathabi mengatakan: Telah diriwayatkan dari Ibnu Umar bahwa beliau memperbolehkan jual beli ini dan juga diriwayatkan dari Umar. Imam Ahmad cenderung mengambil pendapat yang membolehkannya dan menyatakan. Aku tidak akan mampu menyatakan sesuatu sedangkan ini pendapat Umar Radhiyallahu 'anhu yaitu bolehanya jual-beli dengan uang muka. Ahmad juga melemahkan (mendhoifkan) hadits larangan jual-beli yang seperti ini, disebabkan terputus.

Argumentasi pendapat yang membolehkan ini, yaitu sebagaimana hadits berikut ini :

³⁷ Kholid Syamhudi, "Jual Beli Dengan Sistem Panjar/Uang Muka" dalam http:// http://pengusahamuslim.com/jual-beli-dengan-sistem-panjaruang-muka.html, diakses pada tanggal 8 agustus 2015

³⁸ Ibid.

عَنْ نَفِعِ بْنِ الحارث, أَنَّهُ اشْتَرَى لِعُمَرَ دَارَ السِّجْنِ مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ, فَإِنْ رَضِي عُمْرُ , وَ إِلاَّ فَلَهُ كَذَا وَكَذَا

Artinya : Diriwayatkan dari Nafi bin Al-Harits, ia pernah membelikan sebuah bangunan penjara untuk Umar dari Shafwan bin Umayyah, (dengan ketentuan) apabila Umar suka. Bila tidak, maka Shafwan berhak mendapatkan uang sekian dan sekian.³⁹

Uang muka adalah kompensasi yang diberikan kepada penjual yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Dia tentu saja akan kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Dengan demikian, maka tidaklah benar pandangan yang mengatakan, bahwa uang muka telah dijadikan syarat oleh penjual tanpa ada imbalannya. 40

1. Pengertian sewa-menyewa dengan uang muka

Sewa menyewa dengan uang muka adalah menjual barang kemudian calon penyewa memberikan uang kepada pihak yang mempersewakan dengan syarat jika jadi menyewa maka uang muka masuk dalam harga sewa. Jika penyewa tidak jadi menyewa maka uang muka yang telah dibayarkan menjadi

-

⁴⁰Ibid,.

³⁹Ibid,.

milik penjual.⁴¹ Sewa menyewa mempunyai kesamaan dengan jual beli dengan sistem uang muka.

Itu berarti jual beli dengan sistem uang muka adalah penjual menjual barang dan pembeli memberi uang kepada penjual dengan syarat jika membeli maka uang muka masuk dalam harga yang harus dibayar. Jika tidak jadi menyewa maka sejumlah uang itu menjadi milik pemberi sewaan.⁴²



-

⁴¹ Kholid Syamhudi, "*Hukum Jual Beli Dengan Uang Muka*" dalam http://almanhaj.or.id/content/2648/slash/0/hukum-jual-beli-dengan-uang-muka.html, diakses pada tanggal 8 agustus 2015

⁴² Shalah as-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta:Darul Haq,2004), 132-133