

Ahmad Azhar Basyir mendefinisikan *ijārah* yaitu suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil/ manfaat suatu benda, binatang atau tenaga manusia.²⁴ Menurut bahasa, *ijārah* berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.²⁵ Dalam kamus umum Bahasa Indonesia, sewa adalah memberikan pinjaman sesuatu dengan memungut uang sewa.²⁶

Berangkat dari rumusan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa merupakan:

- Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa.
- Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada penyewa untuk sepenuhnya dinikmati.
- Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Berangkat dari beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah suatu perjanjian timbal balik yaitu memiliki/ mengambil suatu benda/pekerjaan dengan member imbalan.

Dasar hukum sewa-menyewa adalah firman Allah QS. *al-Baqarah/2:233* yang artinya sebagai berikut: “*Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut ...*”

²⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, ijārah, Syirkah*, cet. XI (Bandung al-Mu'arif, 1997),.24.

²⁵ Abdul Aziz, Dahlan dkk, *Ensklipedi Hukum Islam Jilid 2*, (Jakarta: PT Ikhtiar Baru Van Hoeve, 2005),.660.

²⁶ W.J.S, Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976),.937.

Ayat di atas menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam Hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa.²⁷

Selain itu Hadis Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari Muslim yang artinya sebagai berikut:

Dalam pembahasan ilmu fiqih sewa dan upah disebut *ijārah*, adapun sewa ialah imbalan atau ganti rugi manfaat yang diterima dari suatu barang milik pihak lain. Sewa disebut juga *al-ijārah al-‘ain* yang berkaitan dengan benda atau barang yang jelas wujud dan manfaatnya, misalnya menyewa rumah, kendaraan, dan sebagainya. Sedangkan upah ialah imbalan bagi manfaat yang diterima dari jasa atau pekerjaan lain. Upah disebut juga *ijārah pengakuan* yang berkaitan dengan memberikan jasa melalui pekerjaan atau keahliannya meskipun jasa tersebut tidak dirasakan secara langsung saat itu.

B. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijārah* adalah *ijab* dan *qabul* dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *ijārah* ada empat, yaitu²⁸:

1. ‘Aqid (ada orang yang berakad)

Masing-masing dari *muta’āqidān* harus memenuhi syarat yaitu:

²⁷ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Cct. I, hlm. 43.

²⁸ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, cet. 1. Edisi 1 (Jakarta Utara: PT Raja Grafindi Persada, 1993),.29.

- a. Harus ahli dalam menjalankan akad, tidak boleh gila atau orang yang *hijr* (dilarang mengelola uangnya).
- b. Harus atas kehendaknya sendiri, karena kata-kata orang yang dipaksa itu tidak berpengaruh sama skali terhadap terjadinya akad atau pembatalan kontrak.

2. *Sighat* akad

Secara etimologis perjanjian yang dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadzah Ittifa'*, '*aqad* atau kontrak.²⁹ Akad adalah suatu perikatan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyek. Akad adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang yang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seorang atau lebih mengikat diri pada yang lain. Akad sewa-menyewa adalah bentuk pernyataan antara kedua pihak dalam minindaklanjuti suatu perjanjian dengan memperjelas tata cara transaksi sewa-menyewa. *Sighat* yang sah apabila terjadi dalam satu majlis, *ijab* dan *qabul* tidak ada pemisah.

Ijab adalah pernyataan yang keluar lebih dahulu dari pihak yang melakukan transaksi dan menunjukkan keinginan melakukan transaksi. *Qabul* adalah pernyataan terakhir keluar dari pihak kedua yang menunjukkan kerelaan menerima pernyataan pertama. *Ijab* dan *qabul*

²⁹ Chairuman Passaribu, dkk, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*,(Jakarta: Sinar Grafika, 1996),.1.

- b. Hendaknya manfaat itu bisa dimanfaatkan oleh orang yang menyewa.
- c. Hendaknya manfaat itu menuntut keseriusan dan tidak main-main, bahkan jika perlu membutuhkan uang untuk keberhasilannya.

Adapun syarat-syarat *al-ijārah* sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:³¹

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila ijarahnya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *al-ijārah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaanya melakukan akad *al-ijārah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al-ijārah* nya tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa: 29, yang artinya: “*wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang bathil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka*”

³¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 232-235. Dibandingkan dengan Sayyid Sabiq, *Op. Cit.*, hlm. 181-182.

3. Manfaat yang menjadi objek *al-ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.
4. Objek *al-ijārah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia manfaatkan.
5. Objek *al-ijārah* itu sesuatu yang diharamkan oleh *syara'*. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
6. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama *fiqh* sepakat mengatakan bahwa akad sewa-menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.

7. Objek *al-ijārah* itu merupakan suatu yang bisa disewakan seperti rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.
8. Upah atau sewa dalam *al-ijārah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

C. Obyek Sewa Menyewa

Obyek sewa-menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa-menyewa terjadi. Obyek akad meliputi jasa dan upah. Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi obyek sewa menyewa memenuhi syarat yang ditetapkan, yaitu:³²

- a. Kondisi barang bersih.

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

- b. Dapat dimanfaatkan.

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

³² Ibid.,-226-228.

c. 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.

d. Mampu menyerahkan.

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

e. Mengetahui.

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

f. Barang yang diakadkan ada di tangan.

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.

D. Jenis Sewa Menyewa

Ulama *fiqh* membagi *ijārah* menjadi dua bagian:

1. *ijārah al-a'yan*: terjadi sewa-menyewa tentang benda/binatang dimana orang yang menyewakan mendapatkan imbalan dari penyewa.

2. *ijārah al-a'mal*: terjadi sewa-menyewa tentang pekerjaan/buruh dimana pihak penyewa memberikan upah kepada pihak yang menyewakan.

E. Uang Muka

Uang muka (*Down of Payment*) dalam bahasa Arab adalah *al-'urbūn* (العربون). kata ini memiliki padanan kata *al-urbān* (الأربان). *Al-urbān* dan *al-'urbūn* secara bahasa artinya, kata jadi transaksi dalam jual beli. Uang muka adalah sejumlah uang yang dibayarkan terlebih dahulu sebagai tanda jadi pembelian; panjar; persekot.³³

Panjar atau panjer dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual atau penyewa sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkan maka panjar itu tidak dapat diminta kembali.³⁴ Panjar diartikan sebagai hal yang dijadikan 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

³³ Dagum Save. M, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*. Edisi kedua, cet. V, (Jakarta: LPKN, 1997),1161.

³⁴ J.C.T. Simorangkir, Dkk, *Kamus Hukum*. Cet. II, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007),120.

³⁵ Shalah ash-Shawi dan Abdullah al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. (Jakarta: Darul Haq, 2004),131.

³⁶ *Ibid.*,131-132.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa tidak menutup kemungkinan adanya penggunaan uang muka; persekot; panjar (*Down of Payment*) atau yang dikenal dengan membayar uang sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembeli 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.

Ada sebagian masyarakat yang tidak peduli dengan konflik pemberlakuan uang muka dalam aktivitas bermuamalah, termasuk sewa-menyewa.

Adapun terminologisnya yaitu sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli atau penyewa barang kepada si penjual. Bila akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.³⁷

Bentuk jual-beli atau sewa-menyewa ini dapat diberi gambaran sebagai berikut: Sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual. Bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.

Atau seorang penyewa menyerahkan sejumlah uang dan menyatakan, “Apabila saya ambil barang tersebut maka ini adalah bagian

³⁷Abdullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*/ Abdullah al-Mushlih, shalah Ash-Shawi; *murajaah*, tim Darul Haq; penerjemah, Abu Umar Basyir, Jakarta: Darul Haq, 2004., hal 133.

memakan harta orang lain dengan batil. Demikian juga *ashhabul ra'yi* (mazhab Abu Hanifah) menilainya tidak sah.⁴⁰

Dasar argumentasi mereka di antaranya: hadits Amru bin Syuaib dari ayahnya dari kakeknya, bahwa ia berkata,

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ بَيْعِ الْعُرْبَانِ
قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهُ أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَرَى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ
أَعْطَيْكَ دِينَارًا عَلَى أَنْ تَرَكْتُ السُّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطَيْتُكَ لَكَ

“Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual-beli dengan sistem uang muka. Imam Malik menyatakan, “Dan ini adalah yang kita lihat, wallahu a’lam, seseorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian menyatakan, “Saya berikan kepadamu satu dinar, dengan ketentuan apabila saya gagal membeli atau gagal menyewanya maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu.”⁴¹

Maksud dari hadits di atas bahwa jenis jual-beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara batil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya.⁴² Memakan harta orang lain adalah haram, sebagaimana firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan

⁴⁰ *Ma'alim Sunan Syarah Sunan Abu Daud*, yang dicetak: 3/768.

⁴¹ Diriwayatkan oleh Imam Maalik dalam *al-Muwaththa*: 2/609, Ahmad dalam *Musnadnya* no. 6436 (2/183), Abu Daud no. 3502 (3/768), dan Ibnu Majah no. 3192. Lafalnya adalah lafal Abu Daud, namun sanadnya lemah. Hadits ini dinilai dhaif (lemah) oleh Syekh al-Albani dalam *kitab Dhaif Sunan Abu Daud* no. 3502 dan *Dhaif Sunan Ibnu Majah*: 487/3192, *al-Misykah* 2864, dan *Dhaif al-Jami' ash-Shaghir* 6060.

⁴² *Al-Mughni*: 6/331.

