



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang setema dengan penelitian yang diangkat oleh peneliti yaitu mengenai sewa menyewa, di antaranya adalah:

1. “Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya”,<sup>1</sup> disusun oleh Abd.Rahman Arief dengan NIM : C02205077, S1 – Muamalah, Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya, tahun 2009.

---

<sup>1</sup> Abd.Rahman Arief, “Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya”, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2009.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana keberadaan praktek akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa dalam ketentuan Hukum Islam dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris. Adapun pengumpulan data yang dilakukan adalah dengan metode interview dan observasi. Data yang diperoleh dikumpulkan dan dianalisis dengan metode deskriptif dengan pola pikir deduktif.

Mengenai hasil penelitian, skripsi ini menjelaskan akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya, bertentangan dengan hukum Islam sebab akadnya tidak jelas. Sedangkan analisis dalam Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen akad sewa menyewa kamar (kost) bagi mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya, melanggar hak penyewa sebagai konsumen untuk mendapatkan informasi lebih supaya tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan transaksi ini.

2. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan Di Pemancingan Lestari Di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik”<sup>2</sup>, disusun oleh Atik Elmiyatin, S1 – Muamalah, Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya, tahun 2009.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab bagaimana deskripsi sistem penyewaan kolam pancing harian dan kiloan di pemancingan

---

<sup>2</sup> Atik Elmiyatin, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan di Pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik”, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah, IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2009.

Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem penyewaan kolam pancing harian dan kiloan di pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik.

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*), metode pengumpulan data yang digunakan wawancara dan observasi. Data yang dikumpulkan dianalisis dengan teknik deskriptif analitis. Selanjutnya data tersebut dianalisis dalam perspektif hukum Islam dengan pola pikir deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah persewaan kolam pemancingan Lestari memiliki dua sistem pelayanan yaitu sistem persewaan harian dan sistem jual beli kiloan. Sistem sewa harian adalah sistem sewa dengan harga yang telah ditetapkan bagi semua penyewa yaitu Rp 30.000-, meski manfaat yang diperoleh berbeda-beda antara penyewa satu dengan penyewa yang lain, sedangkan sistem jual beli kiloan adalah harga kiloan yang harus dibayar oleh pemancing dari jumlah ikan yang dipancing. Berdasarkan tinjauan hukum Islam sistem penyewaan harian dalam penyewaan kolam pemancingan Lestari telah memenuhi syarat sah *ijârah*, karena adanya kesepakatan sewa menyewa antara pemilik kolam dan penyewa, meskipun jumlah ikan yang diperoleh antara penyewa satu dengan penyewa yang lain berbeda dengan harga yang sama. Sedangkan dalam sistem jual beli kiloan di kolam pemancingan Lestari telah memenuhi syarat sah jual beli.

3. “Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam”<sup>3</sup>, disusun oleh Isnatul Fitriyah, S1 – Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, tahun 2012.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui penafsiran perjanjian terhadap ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Deskripsi terhadap kesederajatan hubungan hukum, hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Skripsi ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, interview dan dokumentasi. Data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif, yang mana penelitian kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisis terdapat dinamika hubungan logika ilmiah.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dilakukan secara sederhana sesuai tradisi. Kesepakatan akad *ijârah* tidak sesuai dengan asas akad syari'ah yakni *luzum*/ tidak berubah dan asas transparansi. Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

---

<sup>3</sup> Isnatul Fitriyah, “Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam”, Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012.

tidak sesuai dengan Bab ke-3 pasal 4 yang menjelaskan hak konsumen. Karena tidak adanya kesepakatan awal perjanjian jika selama liburan semester selama satu atau dua bulan disebutkan membayar fasilitas kos meskipun tidak dimanfaatkan.

Sejauh ini peneliti belum menemukan judul penelitian yang serupa dengan penelitian peneliti, namun penelitian peneliti ini bukan penelitian yang pertama. Ada beberapa tema yang sama dengan tema yang diangkat oleh peneliti, yang pernah dilakukan oleh para peneliti terdahulu.

Penelitian terdahulu di atas terdapat persamaan dan perbedaan antara penelitian yang satu dengan yang lainnya. Persamaannya terletak pada objek formil dan materiil yaitu membahas tentang sewa menyewa dan hukum Islam, tetapi juga terdapat beberapa perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang terletak pada objek formil yaitu uang muka dalam penyewaan kamar kos.

Berikut ini adalah tabel tentang persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu:

**Tabel 2.1**  
**Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu**

<b>NAMA</b>	<b>JUDUL</b>	<b>OBJEK FORMIL</b>	<b>OBJEK MATERIL</b>
Abd. Rahman Arief (2009)	Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Akad Sewa Kamar (Kost) Bagi Mahasiswa di Jemurwonosari Wonocolo Surabaya	Akad Sewa Kamar (Kost)	Perbandingan Hukum Islam dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
Atik Elmiyatin (2009)	Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan di Pemancingan Lestari di Desa Cerme Lor, Kecamatan	Penyewaan Kolam Pancing Harian dan Kiloan	Pelaksanaan Perspektif Hukum Islam

	Cerme Kabupaten Gresik		
Isnatul Fitriyah (2012)	Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam	Sewa Kamar Kos	Pelaksanaan Akad Sewa Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam
Faizah Nurhayati (2014)	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang)	Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos	Pelaksanaan Perspektif Hukum Islam

## B. Kerangka Teori

### 1. Akad Sewa Menyewa (*Ijârah*)

#### a. Pengertian Akad Sewa Menyewa (*Ijârah*)

Sewa dalam istilah fiqih dikenal dengan sebutan *al-ijârah* yang berasal dari kata *al-ajru*, artinya ganti dan upah (*al-iwadh*). Menurut Rachmat Syafe'i, *ijârah* secara bahasa adalah **بيع المنفعة** (menjual manfaat).

Para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijârah* secara istilah, di antaranya adalah:<sup>4</sup>

- 1) Menurut Hanafiyah, *ijârah* ialah:

عَقْدٌ يُعَيِّدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجِرَةِ بِعَوَضٍ

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

- 2) Menurut Malikiyah, *ijârah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْإِدْمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَاتِ

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

- 3) Menurut Syafiiyah, *ijârah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةً قَابِلَةً لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةَ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“Akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

- 4) Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijârah* adalah:

تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

“Pemikiran manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”

- 5) Menurut Sayyid Sabiq, *ijârah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

- 6) Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, *ijârah* ialah:

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةِ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَحْدُودَةٍ 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, upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

- 8) Menurut MA. Tihami, *al-ijârah* ialah akad yang berkenaan dengan kemanfaatan tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.

<sup>4</sup> Sohari Sahrani dan Hj. Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Cet.1; Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 167-168.



Dalam KHES *ijârah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>5</sup>

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa akad *ijârah* adalah kesepakatan antara pemilik barang dan pihak penyewa, pihak penyewa mendapat manfaat fungsi barang dengan membayar sewa, sedangkan dari pihak pemilik mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.

Dalam melakukan akad diperlukan asas-asas dalam berakad untuk menghindari adanya perselisihan di kemudian. Adapun asas-asas tersebut sebagai berikut:

- 1) *Ikhtiyari*/sukarela adalah setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- 2) *Amanah*/menepati janji adalah setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji.
- 3) *Ikhtiyati*/kehati-hatian adalah setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- 4) *Luzum*/tidak berubah adalah setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktek spekulasi atau *maisir*.
- 5) Saling menguntungkan adalah setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktek manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- 6) *Taswiyah*/kesetaraan adalah para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- 7) Transparansi adalah setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- 8) Kemampuan adalah setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.

---

<sup>5</sup> Tim Redaksi FOKUS MEDIA, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Cet. I; Bandung: FOKUS MEDIA, 2009), h. 16.

- 9) *Taisir*/kemudahan adalah setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- 10) Itikad baik adalah akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- 11) Sebab yang halal adalah tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.<sup>6</sup>

## b. Dasar-dasar dan Hukum *Ijârah*

Transaksi *ijârah* mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, masing-masing *Muta'âqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) tidak boleh membatalkan transaksi sepihak kecuali ada hal-hal yang merusak transaksi yang telah mengikat, seperti adanya aib, hilangnya manfaat, dan lain-lain. Demikian ini pendapat mayoritas ulama.<sup>7</sup> Pendapat ini berdasarkan firman Allah Ta'ala:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”<sup>8</sup>

Adapun dasar-dasar transaksi *ijârah* dari al-Quran adalah sebagaimana firman Allah:

فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوْهُنَّ اُجُوْرَهُنَّ ۗ وَاتَّمِرُوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوْفٍ ۗ وَاِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فِى شُرُوْطِ الْعُقُوْدِ فَاصْحَابُوْا بِهَا ۗ وَلَا تَجْرَسُوْا فِيْهَا ۗ اِنَّهَا رِجْسٌ لِّقَوْمٍ عٰدِلِيْنَ ۗ

<sup>6</sup> Tim Redaksi, *Kompilasi*, h. 19-20.

<sup>7</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), h. 319.

<sup>8</sup> QS. al-Maidah [5]:1.

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, 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.”<sup>9</sup>

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَتَأْبَتِ اسْتَجْرَهُ ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٦٠﴾

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”<sup>10</sup>

Dasar dari hadits yang diriwayatkan oleh Imam al-Bukhari, Rasulullah saw bersabda:

قَالَ اللَّهُ : ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ : رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ،  
وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ  
أَجْرَهُ

“Allah berfirman, Ada tiga orang yang Aku menjadi musuhnya pada hari kiamat: seseorang yang memberi janji kepada-Ku kemudian mengkhianati; seseorang yang menjual orang merdeka, lalu memakan hartanya; dan seseorang yang mempekerjakan seorang pekerja, lalu pekerja itu telah menyelesaikan pekerjaannya, tetapi ia tidak memberikan upahnya.” (Riwayat al-Bukhari).<sup>11</sup>

Adapun dasar dari ijma' adalah ulama Islam mulai dari sahabat, tabi'in, dan imam yang empat sepakat disyari'kannya *ijârah*. Ibnu Qudamah *rahimahullah* menyatakan bahwa ulama dari seluruh generasi

<sup>9</sup> QS. ath-Thalaq [65]: 6.

<sup>10</sup> QS. Qhashas [28]: 26.

<sup>11</sup> Abdullah bin Muhammad, *Ensiklopedi Fiqih*, h. 315.

mulai dari ulama klasik hingga kontemporer dan di seluruh negeri sepakat diperbolehkannya *ijârah*.<sup>12</sup>

### c. Rukun Dan Syarat *Ijârah*

Menurut ulama hanafiyah, rukun *ijârah* adalah *ijâb* dan *qabûl* dengan menggunakan lafal *ijârah*, *istijâr*, *iktirâ* dan *ikrâ*.<sup>13</sup> Sedangkan rukun *ijârah* menurut jumhur ulama ada 4, yaitu:

#### 1) *Muta'âqidain*

*Muta'âqidain* adalah kedua pihak yang melakukan transaksi yakni *mujir* (orang yang menyewakan) dan *mustajir* (orang yang menyewa).

#### 2) *Shîghah*, yaitu *ijâb* dan *qabûl*

*Shîghah* dalam transaksi *ijârah* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *Muta'âqidain*, yakni berupa lafal atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafal menyewa, mempekerjakan, atau semisal ungkapan “Aku meminjamkan rumah ini kepadamu selama sebulan dengan bayaran sekian.” Hal ini karena pinjam meminjam dengan upah berarti *ijârah*. Kemudian orang yang menyewa berkata “Aku terima”.

<sup>12</sup> Abdullah bin Muhammad, *Ensiklopedi Fiqih*, h. 315-316.

<sup>13</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, terj. Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Cet. I; Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 387.

Jika *Muta'âqidain* mengerti maksud lafal *shîghah*, maka *ijârah* telah sah apa pun lafal yang digunakan karena Syari' tidak membatasi lafal transaksi, tetapi hanya menyebutnya secara umum.<sup>14</sup>

3) *Maqud 'Alaih* (manfaat / objek *ijârah*)

*Maqud 'alaih* adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijârah*.<sup>15</sup> apabila objek *ijârah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa menyewa, sedangkan apabila objek *ijârah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah mengupah.

4) Upah

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang telah diterimanya. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijârah*, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Sehingga hal itu, harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

<sup>14</sup> Abdullah bin Muhammad, *Ensiklopedi Fiqih*, h. 316-318.

<sup>15</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), h. 96.

Suatu akad *ijârah* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat *ijârah* yaitu:

- 1) Orang yang berakad, yaitu *mujir* dan *mustajir* adalah orang yang telah baligh dan berakal menurut Ulama Syafii dan Hambali. Jadi apabila orang itu belum baligh atau tidak berakal, maka *ijârah*-nya tidak sah, seperti anak kecil atau orang gila. Namun, menurut Ulama Hanafi dan Maliki orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* boleh melakukan akad *ijârah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya. Hal ini tidak disyaratkan beragama Islam dari pihak keduanya, sebab orang Islam boleh menyewa orang kafir.<sup>16</sup>
- 2) kedua belah pihak yang berakad saling rela melakukan akad *ijârah*. Apabila salah satu pihak di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijârah* tidak sah. Hal ini berdasarkan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ  
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٣١﴾

“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.”<sup>17</sup>

- 3) *Shîghah ijâb qabûl*, yaitu lafal yang menunjukkan *ijârah*, seperti “Aku sewakan barang ini kepadamu Rp. 1.000.000,00 selama setahun”, kata si *mujir*. “Aku terima barang engkau ini dengan menyewa Rp. 1.000.000,00 selama satu tahun”, kata si *mustajir*.
- 4) Sesuatu yang disewakan disyaratkan kekal *ain*-nya sampai waktu yang ditentukan menurut perjanjian. Apabila seseorang menyewakan sesuatu yang sudah habis atau hilang sebelum masa berakhirnya perjanjian, maka hal itu tidaklah sah, misalnya tidak sah menyewakan rumah bambu tua selama 20 tahun.

<sup>16</sup> Ibnu Mas’ud, *Fiqh Madzhab Syafi’i (Edisi Lengkap)*, (Cet. II; Bandung: Pustaka Setia, 2007), h. 139.

<sup>17</sup> QS. an-Nisa [4]:29

- 5) *Ijârah* hanya pada manfaat barang yang ditransaksikan. *Ijârah* tidak sah kecuali pada manfaat suatu barang, sedangkan barang yang disewakan tetap ada.
- 6) Manfaat barang yang disewakan dapat diperoleh secara hakiki dan syar'i. Misal tidak boleh menyewakan barang hasil kejahatan.
- 7) Barang yang menjadi objek akad dapat diserahkan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Misal tidak sah menyewakan budak yang melarikan diri, atau menyewakan kerbau yang lumpuh untuk membajak sawah.
- 8) Manfaat barang tersebut hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan. Misal menyewakan rumah untuk tempat tinggal. Maka menjadi tidak sah apabila menyewakan rumah untuk menjual *khamr* atau untuk gereja.
- 9) Manfaat barang disyaratkan dapat diketahui, dirasakan, dan ada harganya guna mencegah terjadinya perselisihan. Ketika akad lama masa sewa manfaat juga ditentukan. Misalnya menyewa rumah untuk ditempati selama satu tahun. Dan kadang-kadang sewa ditentukan dengan tempat, seperti menyewa kuda untuk dikendarai sampai ke negeri atau ke daerah (daerah yang dituju). Tidaklah sah *ijârah*, kalau seseorang menyewakan pensil untuk mencatat suatu nama karena tak ada harganya. Tak ubahnya menjual sebutir beras dan lain-lainnya.
- 10) Tidak boleh *ijârah* dilakukan pada sesuatu yang sifatnya fardu ain. Misalnya menyewa seseorang untuk berperang atau mengerjakan shalat lima waktu sebab manfaat (pahala) tidak akan jatuh untuk si *mujir*, tetapi untuk orang yang mengerjakan. Begitu juga dengan ibadah wajib lainnya.
- 11) Upah (sewa) dalam *ijârah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.<sup>18</sup>

Pembayaran ongkos sewa<sup>19</sup> dapat dilakukan dengan beberapa hal di antaranya adalah:

- 1) Ongkos sewa wajib dinyatakan dengan akad
- 2) Ongkos sewa wajib dibayar setelah jatuh tempo
- 3) Jika keduanya sepakat menunda atau mengajukan atau dicicil, maka itu boleh.

<sup>18</sup> H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 278-280.

<sup>19</sup> Syaikh Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Kaffah*, terj. Najib Junaidi dan Izzudin Karimi, (Cet. II; Surabaya: Pustaka Yassir, 2010), h. 943.

- 4) Seorang pegawai berhak mendapatkan bayarannya jika menyelesaikan pekerjaannya dengan baik. Imbalannya dibayarkan sebelum keringatnya kering.

#### d. Macam-macam *Ijârah*

Ulama fiqih membagi *ijârah* menjadi dua bagian, yaitu:<sup>20</sup>

##### 1) *Ijârah* atas '*ain* (benda)

Yaitu menyewa manfaat '*ain* (benda) yang kelihatan, seperti menyewa tanah untuk ditanami, menyewa rumah untuk ditempati.

Disyaratkan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya. Hal ini dinamakan juga sewa menyewa.

##### 2) *Ijârah* atas pengakuan akan tenaga

Yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan pekerja barang itu akan diselesaikannya dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan. Seperti seorang penjahit menjahit baju dalam jangka waktu seminggu dengan harga Rp 50.000,00 per baju. Hal ini dinamakan juga upah mengupah.

<sup>20</sup> Ibnu Mas'ud, *Fiqih Madzhab*, h. 139.



#### e. Hak dan Kewajiban *Ijârah*

Hubungan yang terjadi antara para pihak (*mujir* dan *mustajir*) merupakan hubungan timbal balik.<sup>21</sup> Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara *Muta'âqidain*. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan (*Muta'âqidain*) tidak terjadi kesalahpahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kewajiban bagi *mustajir* merupakan hak bagi *mujir*, sedangkan kewajiban bagi *mujir* merupakan hak bagi *mustajir*. Adapun hak dan kewajiban bagi *mustajir* yaitu:<sup>22</sup>

- 1) *Mustajir* berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai kesepakatan.
- 2) *Mustajir* berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- 3) *Mustajir* bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kesepakatan.
- 4) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian *mustajir*.
- 5) *Mustajir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan.

---

<sup>21</sup> Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Cet. I; Jakarta: Visimedia, 2010), h. 48.

<sup>22</sup> Much. Nurachmad, *Buku Pintar*, h. 48.

Hak dan kewajiban bagi *mujir*, yaitu:<sup>23</sup>

- 1) *Mujir* berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- 2) *Mujir* berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi ijin pemanfaatan barang kepada *mustajir*.
- 3) Menanggung pembiayaan barang yang disewakan.
- 4) Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan *mustajir* dalam penggunaan barang.
- 5) Memastikan barang yang disewakan layak digunakan.
- 6) Memberikan kenyamanan kepada *mustajir* dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.

#### **f. Pembatalan Dan Berakhirnya *Ijârah***

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijârah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad *ijârah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Much. Nurachmad, *Buku Pintar*, h. 48.

<sup>24</sup> H. Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, h. 283-284.

Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijârah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Namun, Juhur Ulama berpendapat lain, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk *al-mâl* (harta). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijârah*.

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi *ijârah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti runtuhnya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- 4) Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan (berakhirnya masa sewa). Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- 5) Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijârah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, atau objek *ijârah* hilang atau musnah, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.
- 6) Pembatalan akad atau ada *udzur* dari salah satu pihak,<sup>25</sup> seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijârah* batal.<sup>26</sup>

## 2. Uang Muka ('*Urbûn*) Dalam Islam

### a. Pengertian Uang Muka

Dalam istilah fiqh uang muka dikenal dengan '*urbûn* atau '*urban*. Pada dasarnya kata '*urbûn* adalah bahasa non-Arab yang sudah mengalami Arabisasi. Adapun arti dasar kata '*urbûn* dalam bahasa Arab

<sup>25</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 137.

<sup>26</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 122.

adalah meminjamkan dan memajukan.<sup>27</sup> Secara etimologis *'urbûn* berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli.<sup>28</sup>

Membayar uang muka, atau yang dikenal sebagai panjar sebagai tanda jadi transaksi jual beli, adalah pihak pembeli membeli suatu barang dan membayar sebagian total pembayarannya kepada penjual. Jika jual beli dilaksanakan, panjar dihitung sebagai bagian total pembayarannya, dan jika tidak, maka panjar diambil penjual dengan dasar sebagai pemberian dari pihak pembeli.<sup>29</sup>

#### **b. Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka (*'Urbûn*)**

Para ulama fiqih berbeda pendapat mengenai hukum jual beli *'urbûn*. Mayoritas ahli fiqih berpendapat bahwa jual beli *'urbûn* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut Hanafi, jual beli *'urbûn* hukumnya hanya *fâsid* (cacat terjadi pada harga). Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli *'urbûn*.<sup>30</sup>

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ : نَهَى النَّبِيُّ عَنْ بَيْعِ  
الْعُرْبَانِ . (رَوَاهُ أَحْمَدُ وَالنَّسَائِيُّ وَأَبُو دَاوُدَ ، وَهُوَ لِمَالِكٍ فِي الْمُوْطَأِ)

2805. Dari Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya, ia mengatakan, "Nabi SAW melarang jual beli dengan cara

<sup>27</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam*, h. 118.

<sup>28</sup> Abdullah bin Muhammad, *Ensiklopedi Fiqih*, h. 42.

<sup>29</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, (Cet. II; Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2007), h. 152-153.

<sup>30</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam*, h. 118-119.

*memberikan uang panjar sebelum barang diambil.”* (HR. Abu Daud dan Malik di dalam Al Muwaththa)<sup>31</sup>.

Disamping jual beli ini mengandung unsur *gharar*, spekulasi, dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan. Juga, mengandung dua syarat yang *fâsid*; pertama, syarat hibah dan kedua, syarat akan mengembalikan barang bila tidak suka, dan pembeli mensyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa ada imbalan sehingga jual beli jadi tidak sah. Seperti halnya kalau seorang pembeli mensyaratkan sesuatu kepada orang lain yang tidak terlibat dalam transaksi. Di samping, syarat dalam jual beli ini seperti hak *khiyâr* yang tidak jelas karena pembeli bagi dirinya untuk mengembalikan barang tanpa menyebutkan waktu tertentu sehingga syarat ini juga tidak sah. Ini sama saja kalau pembeli mengatakan, “Saya berhak memiliki *khiyâr* kapan saja saya mau, saya akan mengembalikan barangmu disertai dengan uang satu dirham.” Pendapat inilah yang sesuai dengan qiyas.<sup>32</sup>

Abu Al Khaththab memilih pendapat yang mengatakan jual beli semacam ini tidak sah. Ini merupakan pendapat Malik, Syafii dan Ashhab Ar-Rayi. Ibnu Abbas dan Hasan sependapat mengenai hal ini, alasannya Nabi SAW melarang jual beli ‘*urbûn*’.<sup>33</sup>

Imam Ahmad bin Hanbal berpendapat lain. Menurut Imam Ahmad bin Hanbal jual beli semacam ini diperbolehkan dan Umar R.A

<sup>31</sup> Syaikh Faishal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authar*, terj. Amir Hamzah Fachrudin dan Asep Saefullah, (Cet. I; Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), h. 18.

<sup>32</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam*, h. 119-120.

<sup>33</sup> Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, terj. Anshari Taslim, (Cet. I; Jakarta : Pustaka Azzam, 2008), h. 773.

pernah melakukannya. Berdasarkan riwayat Nafi' bin Abdul Harits, bahwa dia pernah membeli rumah untuk penjara yang dipesan Umar bin Khaththab dari Shafwan bin Umayyah. Jika Umar ridha, maka dia akan meneruskan jual beli, tetapi bila tidak maka Shafwan akan mendapat pembayaran sekian dan sekian.” Al Atsram berkata, Aku berkata kepada Ahmad, “Apakah anda mengikuti riwayat ini?” dia menjawab,”Apalagi yang bisa aku katakan, ini pendapat Umar.” Dia menganggap hadits yang melarang jual beli *'urbûn* itu *dhaif*. Kisah ini diriwayatkan oleh Al Atsram dengan isnadnya. Ibnu Umar dan Ibnu Sirin membolehkan jual beli *'urbûn*. Sa'id bin Al Musayyib berpendapat, jual beli *'urbûn* boleh bila dia tidak menyukai barang tersebut dan mengembalikannya serta membayar sejumlah uang kepada penjual. Ahmad mengomentari pendapat Sa'id ini, “Ini sama dengan *'urbûn*.”<sup>34</sup>

Menurut Wahbah al-Zuhaili dalam buku yang berjudul *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, jual beli dengan *'urbûn* itu sah dan halal dilakukan berdasarkan *'urf* (tradisi yang berkembang). Karena dewasa ini jual beli dengan sistem uang muka telah menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian kompensasi bahaya bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha. Selain itu hadits-hadits yang diriwayatkan dalam kasus jual beli

---

<sup>34</sup> Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, h. 773-774.

ini, baik yang dikemukakan pihak yang pro maupun kontra tidak ada satu pun hadits shahih.<sup>35</sup>

Ibnu Qudamah berpendapat mengenai jaul beli uang muka dalam bukunya yang berjudul *Al Mughni*, bahwa jika si pembeli tidak jadi membeli barang, maka si penjual tidak berhak memiliki satu dirham yang dibayarkan tadi, karena dia telah mengambilnya tanpa ada imbal balik, dan calon pembeli berhak meminta kembali dirhamnya. Satu dirham itu tidak sah dijadikan biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli, karena kalau demikian berarti yang satu dirham ini tidak bisa dianggap sebagai uang muka. Lagi pula biaya menunggu keputusan jadi tidaknya membeli harus jelas berapa besarnya, sebagaimana upah.<sup>36</sup>

Dalam perkara upah mengupah, tidak dihalakan melakukan uang kunci atau uang hilang sebab perbuatan ini menganiaya penyewa dan hukumnya pun haram karena uang ini tidak ada imbangannya. Yang ada imbangannya hanyalah uang sewaan dengan barang yang disewa.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam*, h. 118.

<sup>36</sup> Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, h. 772-774.

<sup>37</sup> Ibnu Mas'ud, *Fiqih Madzhab*, h. 138.

### c. Hak *Khiyâr*

Hak *khiyâr* yaitu hak memilih untuk melangsungkan atau tidak jual beli tersebut, karena ada suatu hal bagi kedua belah pihak.<sup>38</sup> Hak *khiyâr* dilakukan untuk menghindari adanya perselisihan antara penjual dan pembeli. Menurut jumhur ulama hukum dari *khiyâr* adalah diperbolehkan.

Dalil yang menjadi landasan dari diperbolehkannya *khiyâr* antara lain:<sup>39</sup>

وَلَكَ الْخِيَارُ ثَلَاثًا

“Dan engkau berhak melakukan *khiyâr* (hak memilih antara meneruskan atau membatalkan) dalam tiga hari.”

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَفْتَرَقَا إِلَّا بَيْعَ الْخِيَارِ

“Penjual dan pembeli memiliki hak *khiyâr* selama mereka belum berpisah kecuali jual beli dengan *khiyâr*.”

Para ulama berbeda pendapat mengenai masa *khiyâr*. Ulama Maliki berpendapat tidak memiliki batasan tertentu dalam *khiyâr* tersebut, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan dari macam barang yang dijual (lama *khiyâr* tidak boleh melebihi kebutuhan meneliti barang dagangan). Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian, satu bulan untuk meneliti rumah. Menurut ulama Syafii dan Abu

<sup>38</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Cet. II; Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 138.

<sup>39</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Jilid 2, terj. Abu Usamah Fakhtur Rokhman, (Cet. I; Jakarta : Pustaka Azzam, 2007), h. 412.



Hanifah batasan *khiyâr* adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan ulama Hambali, Abu Yusuf, dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat *khiyâr* boleh dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan.<sup>40</sup>

Membatalkan akad dan mengembalikan milik kedua pihak disebut dengan *iqalah*. Hukum *iqalah* disunahkan bagi orang yang menyesal, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Sunah hukumnya bagi *muqil* (pemberi *iqalah*) dan mubah bagi *mustaqil* (pemohon *iqalah*). Hal ini disyariatkan bila salah satu pihak menyesal, tidak ada kebutuhan terhadap barang dagangan, atau tidak mampu membayar harganya dan lain sebagainya.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Jilid 2, h. 413.

<sup>41</sup> Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Al-Kamil*, h. 888.