

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Perjanjian Sewa Menyewa

##### 1. Pengertian Perjanjian

Asal kata akad dari bahasa arab **عقد-عقدا** berarti menyatukan, percampuran, perjanjian, memegang, mendirikan, serta membangun. Selain itu dapat diartikan sebagai kontrak (perjanjian yang tercatat). Secara etimologi, akad atau perjanjian ialah hubungan antara dua hal, baik hubungan secara nyata ataupun maknawi, dari satu segi ataupun dua segi. Sedangkan secara terminologi, akad yakni perikatan ijab serta qabul yang syara' benarkan yang menetapkan keridhoan kedua belah pihak. Para ulama fiqih membagi akad menjadi dua aspek, yakni secara umum serta khusus.<sup>9</sup>

Akad secara umum ialah suatu hal yang dilakukan oleh seseorang sesuai keinginan sendiri seperti pembebasan gadai, perwakilan, jual beli serta talak dan wakaf. Sedangkan secara khusus arti akad yakni pengaitan ucapan seseorang yang berakad dengan yang lain secara syara' pada segi yang tampak serta berpengaruh pada objeknya. Secara khusus akad ialah perikatan yang ijab dan qabul bentuk sesuai ketentuan syara' yang berpengaruh pada objeknya.<sup>10</sup>

Oleh karena itu, ijab-qabul ialah suatu tindakan untuk menjelaskan suatu kerelaan dalam melangsungkan perjanjian antara dua orang atau lebih, sehingga jauh dari ikatan yang tidak sesuai syara'. Dengan

---

<sup>9</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 46

<sup>10</sup> Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 43

demikian, Islam tidak dapat digolongkan semua bentuk perjanjian sebagai suatu akad, utamanya kesepakatan yang tidak berdasar kerelaan dan hukum Islam.

## 2. Pengertian sewa menyewa

*Ijarah* secara etimologi berasal dari kata *al-ajru* artinya *al-Twadh*/penggantian, sehingga *ats-tsawabu* pada konteks pahala disebut *al-ajru*/upah.

Para ulama fiqh mengemukakan beberapa perbedaan pendapatnya mengenai pengertian *ijarah* secara terminologi, meliputi:

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* ialah jenis transaksi atau akad yang bertujuan memperoleh manfaat dengan membayar pergantian.
- b. Menurut Ulama Syafi'iah, *ijarah* ialah jenis transaksi atau akad pada suatu manfaat yang dituju dengan sifat mubah serta boleh dimanfaatkan, dengan pemberian imbalan tertentu.
- c. Secara sederhana Amir Syarifuddin, menjabarkan *ijarah* ialah suatu akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan adanya imbalan. Jika yang menjadi objek transaksinya yakni manfaat atau jasa dari suatu benda, maka disebut *ijarah al'ain*, yaitu seperti menyewakan rumah untuk ditempati. Jika yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, maka disebut upah mengupah atau *ijarah ad-dzimah*, seperti upah mengetik skripsi. Meskipun objeknya tidak sama dalam konteks fiqh dinamakan *ijarah*.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, 277

*Ijarah* berbentuk sewa menyewa ataupun upah mengupah ialah muamalah yang disyariatkan Islam. Hukum asalnya berdasarkan jumhur ulama yakni mubah atau boleh dilakukan berdasar ketentuan syara' sesuai Al-Quran, hadis Nabi, dan *ijma'* ulama.<sup>12</sup>

Dasar hukum terkait kebolehan *ijarah* berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

“Jika mereka telah menyusui anakmu, maka berilah upah mereka.”(Q.S At-Thalaq[65]:6).<sup>13</sup>

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

“Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringat mereka.” (Hadist Riwayat Ibnu Majah).<sup>14</sup>

### 3. Rukun dan syarat sewa menyewa

Rukun *Ijarah* menurut Jumhur ulama diantaranya, yaitu:

#### a. 'Aqid (Pihak yang berakad)

Pihak-pihak dalam akad *ijarah* terdiri dari *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (pihak penyewa). Dalam hal ini orang yang berakad syaratnya harus baligh, berakal, dan kedua belah pihak saling rela dalam melaukan akad *ijarah*.

#### b. *Ujrah* (Upah)

*Ujrah* yaitu upah yang dibayarkan oleh *musta'jir* (pihak penyewa) kepada *mu'jir* (Pihak yang menyewakan), atau imbalan atas manfaat barang yang diperoleh dari jasa *mu'jir*.

<sup>12</sup> Ibid. 277

<sup>13</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 1177

<sup>14</sup> Ali Imam Al-Hafidz, dan Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram, Terj.M.Ali*, (Surabaya: Mutiara Ilmu), 414

c. *Maqud 'Alaih* (Manfaat/objek *ijarah*)

*Maqud 'Alaih* adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Apabila objek *ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah.

d. *Sighat*

*Sighat* yaitu ijab dan kabul yang diungkapkan oleh pihak-pihak yang berakad. Ijab merupakan penawaran, sedangkan Kabul adalah pernyataan. Misalnya ijab dari pihak yang menyewakan “saya menyewakan rumah ini kepadamu selama sebulan dengan bayaran sekian”, maka kabul/pernyataan dari pihak penyewa “aku terima”.<sup>15</sup>

Sedangkan untuk syarat-syarat terjadinya *ijarah*, sebagai berikut:

a. Syarat terjadinya akad *ijarah*

Orang yang berakad, yaitu *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (pihak penyewa), akad, dan objek akad. Dalam hal ini harus baligh, berakal, dan cakap hukum.<sup>16</sup>

b. Syarat berlangsungnya akad *ijarah*

Adapun syarat dari berlangsungnya akad *ijarah* adalah hak milik atau kepemilikan suatu benda telah terpenuhi, karena jika *aqid* tidak memiliki hak atas kepemilikan terhadap suatu benda

---

<sup>15</sup> Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, (Surabaya: IMTIYAZ, 2017), 189

<sup>16</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2015), 321

maka akad *ijarah* tidak dapat berlangsung. Hal ini menurut ulama Hanfiah dan Malikiyah statusnya *maaquf* (ditangguhkan) dan dapat menunggu persetujuan dari pemilik barang. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah Dan Hanabilah hukumnya batal.<sup>17</sup>

c. Syarat sahnya akad *ijarah*

- 1) Adanya persetujuan antara kedua belah pihak
- 2) Objek akad telah terpenuhi
- 3) *Ma'qud 'alaih* (objek akad) memiliki manfaat yang jelas, untuk menghindari perselisihan dikemudian hari.
- 4) Manfaat atas objek *ijarah* dibenarkan oleh syara'.
- 5) Dalam kaitannya dengan *ujrah* (upah), maka upah sewa harus berupa *mall mutaqawwim* yang harus diketahui.<sup>18</sup>

d. Syarat mengikatnya objek *ijarah*

- 1) Benda/objek yang disewakan terhindar dari cacat yang dapat menghalangi manfaat dari benda yang disewa.
- 2) Terhindar dari udzur (halangan) yang dapat mengakibatkan batalnya akad *ijarah*.<sup>19</sup>

4. Macam-macam sewa-menyewa

*Ijarah* dapat dibagi menjadi:

- a. *Ijarah* atas manfaat, disebut dengan sewa-menyewa. Objek akad dari *ijarah* atas manfaat atau dapat disebut juga dengan sewa-menyewa adalah manfaat dari suatu benda itu sendiri.

---

<sup>17</sup> Ibid. 332

<sup>18</sup> Ibid. 323-325

<sup>19</sup> Ibid. 327

b. *Ijarah* atas pekerjaan, dapat disebut dengan upah. Objek akad dari *ijarah* atas pekerjaan atau dapat disebut juga dengan upah ialah pekerjaan atau amal seseorang.

Ulama Hanafiyah menyatakan bahwasanya upah/sewa itu tidak sama dengan manfaat yang disewa. Seperti, dalam sewa menyewa rumah. Apabila sewa rumah dibayar dengan penyewaan kebun, mereka menganggap *ijarah* ini dibolehkan.<sup>20</sup>

*Ijarah* dengan sifat pekerjaan yakni seseorang dipekerjakan untuk bekerja. Hukum dari *ijarah* seperti ini boleh jika terdapat kejelasan pada pekerjaan tersebut, seperti tukang sepatu, tukang salon, buruh pabrik, tukang jahit, dan buruh bangunan. Biasanya *ijarah* seperti ini sifatnya pribadi, seperti seorang yang menjadi pembantu dan digaji, serta yang sifatnya serikat, yakni individu atau sekelompok orang yang menjual jasa untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang jahit, buruh pabrik serta tukang sepatu. Kedua format *ijarah* terhadap pekerjaan ini sesuai pendapat ulama fiqh hukumnya boleh.<sup>21</sup>

##### 5. Pembatalan dan berakhirnya akad sewa menyewa

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalkan, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Selain telah tercapai tujuannya, akad akan dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab berikut:

---

<sup>20</sup> Ibid. 237

<sup>21</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer*, Cetakan 2, (Malang: UIN-Maliki Press. 2018), 56

- a. *Fasakh* (pembatalan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syara', seperti yang disebut dalam akad yang rusak.
- b. Sebab adanya cacat.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa tidak cocok dengan apa yang diperjanjikan.
- d. Karena habisnya waktu, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu.
- e. Karena tidak mendapatkan izin dari pihak berwenang.<sup>22</sup>

## **B. *Force Majeure***

### 1. Pengertian *force majeure* dalam Islam

*Force majeure* ialah keadaan memaksa yang dialami seseorang. *Force majeure* dalam hukum Islam bisa disamakan dengan istilah *dharurah*. *Dharurah* dalam hukum Islam diambil dari kata *darra*. *Yadurru* dan *darran* berarti memberi *mudharat* atau merusak.<sup>23</sup>

*Force majeure* dalam kaidah ushuliyah dijelaskan bahwa *kemudharatan-kemudharatan* itu dapat memperbolehkan keharaman. *Force majeure* atau keadaan memaksa ini diistilahkan dengan keadaan darurat. Dalam kaidah ushuliyah disebutkan bahwa keadaan darurat membolehkannya hal-hal yang dilarang. Kaidah ini maksudnya adalah apabila dalam suatu keadaan yang memaksa yakni suatu keadaan yang mengharuskan seseorang untuk melakukan sesuatu yang pada hakikatnya dilarang, maka melakukan perbuatan tersebut

---

<sup>22</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat edisi pertama*, 284.

<sup>23</sup> Umdah Aulia Rohmah, *Konsep Force Majeur Dalam Akad Murabahah Dan Implementasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal Renaissance Vol-4 No.1 4 Januari 2019.

diperbolehkan karena apabila tidak demikian itu dapat menimbulkan suatu mudharat baginya.<sup>24</sup>

Sesuai firman Allah S.W.T yang berbunyi:

أَدْعُوهُمْ لِأَنَّهُمْ هُوَ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ فَإِنْ لَمْ تَعْلَمُوا أَسْمَاءَهُمْ أَوْ عَمَلَهُمْ  
فَإِخْوَانُكُمْ فِي الدِّينِ وَمَوَالِيكُمْ وَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ فِيمَا أَخْطَأْتُمْ بِهِ  
وَلَكِنْ مَلَئْتُمْ قُلُوبَكُمْ وَكَانَ اللَّهُ غَفُورًا رَحِيمًا

“Panggilah mereka (anak-anak angkat itu) dengan memakai nama bapak-bapak mereka, itulah yang lebih adil pada sisi Allah, jika kamu tidak mengetahui bapa-bapak mereka. Maka (panggilah mereka sebagai) saudara-saudaramu seagama dan maula-maulamu dan tidak ada dosa atasmu terhadap apa yang kamu khilaf kepadanya, tetapi (yang ada dosanya) apa yang disengaja oleh hatimu. Allah maha pengampun lagi maha penyayang.”(Q.S Al-Ahzab[33]:5).<sup>25</sup>

Ayat diatas mengandung maksud yakni barang siapa yang terpaksa sedang siapa tidak menginginkannya serta tidak melampaui batas maka tidak ada dosa bagi orang tersebut.

Kebolehan berbuat atau meninggalkan sesuatu karena darurat adalah untuk memenuhi penolakan terhadap bahaya, jika terjadi pertentangan antara *nash* dan *mashlahah*, maka didahulukan *mashlahah*. Makna dari *mashlahah* ialah mengambil suatu manfaat dan menolak bahaya datau *mudharat* dengan tujuan memelihara agama dan keselamatan diri. Contohnya pada masa pandemi, *mashlahah* berkaitan dengan berbagai kebijakan pencegahan *Covid-19*. Anjuran berkaitan dengan pentingnya menghindari wabah, sehingga timbul beberapa kebijakan yang diberlakukan dalam menghindari wabah ini yaitu menjaga kebersihan, melakukan isolasi

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 852



mandiri dirumah, menjaga jarak, menjaga *mobilitas*, larangan melangsungkan resepsi pernikahan secara besar-besaran sehingga dapat menimbulkan kerumunan, dan larangan sholat jama'ah di Masjid hal-hal ini tentunya memiliki maksud atau mashlahah yang bermanfaat untuk agama dan jiwa umat manusia serta bermashlahah untuk memutus rantai penularan akibat pandemi *Covid-19*.

## 2. Dasar hukum *force majeure*

Dasar hukum *force majeure* terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadist Sebagaimana firman Allah S.W.T:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرٍ فَنظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَلَّفُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”(Q.S Al-Baqarah [2]:280).<sup>26</sup>

مَنْ أَنْظَرَ مُعْسِرًا أَوْ وَضَعَ لَهُ أَظْلَهُ أَسَّيَوْمَ الْقِيَامَةِ تَحْتَ ظِلِّ عَرْشِي يَوْمَ لَا ظِلَّ إِلَّا ظِلُّهُ

“Barang siapa yang mau memberi tangguhan kepada orang yang sedang kesulitan atau bahkan membebaskannya, maka Allah akan menaunginya di bawah naungan Arsy-Nya di hari tiada naungan selain naungan-Nya”.<sup>27</sup>

Selain dalam Al-Qur'an dan Hadist, Fatwa DSN-MUI juga mengeluarkan ketentuan *Force majeure* yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.14/DSN-MUI/IV/2020 Terkait Penyelenggaraan Ibadah Dalam Situasi Terjadi Wabah *Covid-19* Bahwasanya Dalam Ketentuan Bahwasanya. “Setiap orang wajib

<sup>26</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 87

<sup>27</sup> Muhammad Nashirudin Al-Albani, *Shahih Sunan Tirmidzi*, (Jakarta: Pustakaazam, 2014),78

melakukan ikhtiar menjaga kesehatan dan menjauhi setiap hal yang dapat menyebabkan terpapar penyakit, karena hal itu merupakan bagian dari menjaga tujuan pokok beragama (*al-Dharuriyat al-Khams*).”<sup>28</sup>

### 3. Syarat-syarat terjadinya *Force Majeur* dalam Islam

Adapun syarat-syarat terjadinya *Force majeure* menurut Wahbah Zuhaili Keadaan *dharurah* harus sudah ada bukan masih ditunggu, dengan kata lain kekhawatiran akan kematian itu benar-benar ada dalam kenyataan.

- a. Orang yang terpaksa tidak punya pilihan lain kecuali melanggar perintah atau larangan syar’i atau tidak ada cara lain yang dibenarkan untuk menghindari kemudharatan selain melanggar hukum.
- b. Tidak boleh melanggar prinsip-prinsip syar’i (*maqasid al-syari’ah*) seperti diharamkan zina, pembunuhan, dalam kondisi bagaimanapun.
- c. Dalam menghindari keadaan *dharurah* hanya dipakai tindakan seperlunya dan tidak berlebihan.<sup>29</sup>

*Dharurah* merupakan keadaan yang membolehkan seseorang menempuh jalan yang semula haram, itu adalah karena kondisi yang memaksa tetapi batasannya ada yaitu, sesuai yang dibutuhkan dalam keadaan memaksa itu. Hal ini sesuai dengan cabang kaidah yang

---

<sup>28</sup> Komisi Fatwa Majelis Ulama Indonesia, *Terkait Penyelenggaraan Ibadah Dalam Situasi Terjadi Wabah Covid-19*, (Jakarta: Erlangga, 2020), 8

<sup>29</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Konsep Darurat dalam Hukum Islam*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 1997), 73-74.

berisi tentang sesuatu yang diperbolehkan karena kondisi darurat, harus disesuaikan menurut batasan ukuran yang dibutuhkan dharurah tersebut.<sup>30</sup>

Maksud dari sesuatu yang dilarang adalah larangan yang diperbolehkan dalam keadaan darurat harus disesuaikan dengan keadaan yang dideritanya tidak boleh dinikmati sepenuhnya apabila telah mencapai batas dalam keadaan darurat maka harus segera diakhiri.

Dapat disimpulkan dari pengertian diatas bahwa *force majeure* merupakan peristiwa yang tidak terduga yang terjadi diluar kesalahan debitur setelah penutupan kontrak yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya.

#### 4. Bentuk-bentuk *Force majeure* atau keadaan memaksa

Ada dua sifat keadaan memaksa dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi, yaitu keadaan yang bersifat mutlak dan keadaan memaksa bersifat nasbi.

##### a. Keadaan memaksa bersifat mutlak.

Yaitu keadaan dimana dalam hal sama sekali tidak mungkin lagi melakukan perjanjian. Keadaan memaksa dalam hal ini tidak dapat dicarikan solusinya oleh karena adanya keadaan diluar kemampuan dan kehendak manusia, seperti letudan gunung berapi, banjir bandang, serta gempa bumi.

##### b. Keadaan memaksa yang bersifat relative atau nasbi.

---

<sup>30</sup> Ridho Rokamah, *Al-Qowaid Al-Fiqhiyah*, 54

Keadaan yang menimbulkan debitur masih mungkin melakukan prestasinya, namun pelaksanaannya haruslah dengan pengorbanan yang luar biasa bahkan diluar kemampuan manusia. Misalnya seorang yang penyanyi yang sudah terikat kontrak untuk menyanyi dalam sebuah acara pernikahan, tetapi beberapa saat sebelum manggung kabar ia terima bahwasanya adiknya meninggal dunia.<sup>31</sup>

### C. Uang Muka (*'urbun*)

#### 1. Pengertian Uang Muka (*'urbun*)

Uang muka secara etimologi dalam bahasa arab yakni “*'urbun*” Kata ini mempunyai persamaan kata dalam bahasa arab, yakni “*urban*” العر بان. Arti secara bahasa yakni yang dipakai pada perjanjian jual beli. Transaksi *'urbun* /uang panjar secara terminologi ialah seseorang membeli barang yang mana sebagian dari harga barang tersebut dibayarkan pada penjual. Jika tidak terjadi pembatalan transaksi, maka kewajiban dari pembeli yakni melunasi sisa harga barang. Akan tetapi jika terjadi pembatalan transaksi, maka uang yang sudah dibayarkan menjadi hak penjual serta dianggap hadiah pembeli untuknya.<sup>32</sup>

Sedangkan menurut Wahbah Al-Zuhailî, dasar *'urbun* dari segi bahasa adalah bayar muka dan pendahuluan. Jual beli *'urbun* ialah seorang yang hendak membeli suatu benda lalu dia membuat bayaran kepada penjual dari harga barang tersebut sebanyak satu dirham, ataupun yang lain. Sebagai contoh, sekiranya penjualan tersebut

---

<sup>31</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 272.

<sup>32</sup> Abdullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta : Darul Haq, 2004), 133

dilanjutkan, antara kedua belah pihak, maka bayaran pendahuluan tersebut dikira dari jumlah harga barangan tersebut. Sekiranya tidak dilanjutkan pembelian maka bayaran pendahuluan itu dikira sebagai hadiah dari pembeli kepada penjual.<sup>33</sup>

Menurut Nasrun Haroen, jual beli '*urbun*' adalah jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian, pembeli membeli sebuah barang dan uangnya seharga barang yang diserahkan kepada penjual dengan syarat apabila pembeli tertarik atau setuju maka jual beli sah tetapi jika pembeli tidak setuju dan barang dikembalikan maka uang yang telah diberikan pada penjual menjadi hibah bagi penjual.<sup>34</sup>

Imam Malik dalam *al-Muwaththa'* menguraikan bahwa uang muka: Saat seorang lelaki membeli seorang budak atau menyewa hewan dan berkata pada si penyewa atau penjual: "Saya memberimu satu dinar/dirham dengan syarat kalau saya mengambil barang yang di jual atau di sewa, berapa pun jumlah yang telah saya bayarkan kepada mu, terhitung sebagai bagian dari harga yang saya bayar, seandainya saya tidak jadi meneruskan transaksi ini, maka, sejumlah uang yang sudah saya bayarkan kepadamu menjadi hakmu tanpa adanya kewajiban apa pun dari pihakmu kepada saya".<sup>35</sup> Sesuai penjabaran Imam Malik terlihat bahwasanya *urbun* tidak hanya dipergunakan saat transaksi jual-beli, akan tetapi bisa sebagai transaksi sewa-menyewa.

---

<sup>33</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV, (kuala lumpur: Dewan bahasa dan pustaka, 2002), 461

<sup>34</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 124.

<sup>35</sup> Imam Malik, *Al-Muwaththa'*, Jilid 2, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), 1

## 2. Tujuan Uang Muka

Tujuan dari transaksi jual beli/ sewa menyewa menggunakan uang muka adalah sebagai pengikat atau tanda jadi bahwa antara penjual/pemik, pembeli/penyewa melakukan pesanan. Sehingga, diantara kedua belah pihak penjual/pemik, pembeli/penyewa memiliki ikatan dan saling merasa terjamin atas transaksi yang dilakukan. Uang muka juga digunakan untuk meminimilisir terjadinya unsur penipuan dalam transaksi jual beli ataupun sewa menyewa dalam pesanan.<sup>36</sup>

Karakteristik dari sewa menyewa menggunakan sistem pembayaran uang muka atau *'urbun*, antara lain :

- a. Sewa menyewa pada objek barang tertentu disini pembayaran uang muka dilakukan penyewa sebagai tanda jadi pada pemilik usaha sesuai ketentuan harga.
- b. Masih dalam genggamannya penyewa objek barang tersebut dan belum mengambil hak pakai objek sewa oleh penyewa.
- c. Apabila penyewa ingin serta jadi melanjutkan transaksinya, maka secara tunai akan membayarkan sisa pembayarannya. Pemasukan akan terjadi dalam harga yang akan dibayarkan atas uang panjar tanda jadi pembayaran tersebut. Akan tetapi apabila transaksi tidak teruskan oleh penyewa, maka tanpa ada kompensasi apapun uang muka yang sudah dibayarkan akan menjadi milik si pemilik.
- d. Penentuan jangka waktu jadi tidaknya transaksi umumnya relatif tidak jelas.

---

<sup>36</sup> Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, (Bandung: Nusamedia, 2007), hal. 189

- e. Hak khiyar (membatalkan atau meneruskan transaksi) umumnya dimiliki pembeli/penyewa, akan tetapi hak khiyar tidak dimiliki penjual. Sehingga di satu sisi, pembeli akan untung atas *'urbun* serta penjual akan rugi.

### 3. Dasar Hukum Mengenai Transaksi dengan Uang muka (*'urbun*)

- a. Pendapat yang tidak memperbolehkan uang muka (*'urbun*)

Menurut ulama hanafiyah jual beli dengan *'urbun* hukumnya *fasiq* (cacat terjadi pada harga). Dan jual beli dengan sistem *'urbun* haram karena termasuk memakan harta yang batil. Juga mengandung unsur *gharar* (penipuan) dan mengandung dua syarat yang rusak yaitu uang muka kepada penjual dan syarat mengembalikan jual beli tidak suka dan pembeli mengisyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa imbalan sehingga jual beli tidak sah. Sedangkan ulama selain madzab Hanafi mengatakan bahwa jual beli semacam ini adalah jual beli yang batal, berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli *'urbun*.<sup>37</sup>

Sebagaimana firman Allah S.W.T

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْۙ لِبٰطِلٍۭ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةًۭ عَنۢ تَرَاضٍ مِّنْكُمْۙ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْۙ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh

<sup>37</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, terj. Abdul Hayyie-Al-Kattani, dkk, (Cet I: Jakarta: Gema Isnani, 2011), 118-119

dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’ [4] :29)<sup>38</sup>

Imam Al Qurthubi dalam kitab tafsirnya menyatakan: Diantara memakan harta orang lain dengan bathil adalah jual beli dengan panjar (uang muka). Jual beli ini tidak benar dan tidak boleh menurut sejumlah ahli Fiqih dari ahli Hijaz dan Iraq, karena termasuk jual beli perjudian, gharar, spekulatif, dan memakan harta orang lain dengan batil tanpa pengganti dan hadiah pemberian dan itu jelas batil menurut *ijma’*.<sup>39</sup>

Karena dalam sewa menyewa itu ada dua syarat yang batil: syarat memberikan uang panjar dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha.<sup>40</sup>

b. Pendapat yang memperbolehkan *‘urbun*

Imam Ahmad bin Hanbal berpendapat lain, menurut Imam Ahmad bin Hanbal jual beli semacam ini diperbolehkan dan Umar R.A pernah melakukannya. Berdasarkan riwayat Nafi’ bin Abdul Harits, bahwa ia pernah membeli rumah untuk penjara yang dipesan Umar bin Khatthab dari Shafwan bin Ummayah. Jika Umar rifha, maka dia akan meneruskan jual beli, tetapi bila tidak maka Shafwan akan mendapat pembayaran sekian dan sekian.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemah*, 156

<sup>39</sup> Imam Al – Qurthubi, *Al – Jami’ liahkam Al – Qur’an*, Jilid 5, (Beirut: Muassasah Ar – Risalah, 2006), 150

<sup>40</sup> Wahbah Al-Zhuaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, 387

<sup>41</sup> Ibnu Qudamah, *Al Mughni terjemah*, (Cet:1, Jakarta:Pustaka Azam, 2008), 773



Adapun landasan hukum yang diperbolehkan dalam sewa menyewa dengan jual beli/ sewa menyewa sebagaimana Firman Allah S.W.T:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ مِثْلَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَلْيُخْلِطْهَا مَعَ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S Al-Baqarah [2]: 275).<sup>42</sup>

Kandungan ayat di atas bersifat umum, yakni berhubungan dengan halalnya setiap jual beli, kecuali terdapat dalil yang jelas baik Al-Qur’an maupun hadis yang melarangnya begitu juga dalam *bai’ al-’urbun* yang tidak ditemukan dalil shahih berhubungan dengan keharamannya jual beli tersebut. Oleh karena itu, jual beli tersebut secara hukum adalah mubah boleh karena zatnya (*mubah lidzatihi*).<sup>43</sup>

Menurut wahbah Al-Zhuaili, jual beli dengan *’urbun* sah dan halal dilakukan berdasarkan *’urf* tradisi yang berkembang. Dalam kaidah ushuliyah mengenai *’urf* atau adat kebiasaan:

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ

<sup>42</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, 86

<sup>43</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, 210

“Adat kebiasaan dapat dijadikan pijakan hukum”.<sup>44</sup>

Hukum Islam menerima adat yang baik selama adat tersebut membawa *mashlahat*. Karena sewa menyewa dengan sistem uang muka telah menjadi dasar komitmen dalam hubungan bisnis yang dijadikan sebagai perjanjian kompensasi bagi pihak lain, karena resiko menunggu dan tidak berjalannya usaha.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Ramdan Fawzi, *Aplikasi Kaidah Fiqh dalam Bidang Muamalah*, Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah Vol. 2 No.1 January 2018, 150

<sup>45</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 118