

**BAB II**  
**KONSEP TEORITIS TENTANG MASLAHAH, 'URBUN DAN SEWA**  
**MENYEWA**

**A. Konsep *Maslahah***

**1. *Maslahah* dalam Islam dan Perspektif Ulama**

Kata *maslahah* berakar pada *s-l-h* ia merupakan bentuk *masdar* dari kata kerja *salaha* dan *saluha*, yang secara etimologis berarti manfaat, faedah, bagus, baik, patut, layak, sesuai. Dari sudut pandang ilmu *saraf* (morfologi), kata *maslahah* suatu *wazn* (pola) dan makna dengan kata *manfa'ah*. Kata *maslahah* yang bentuk jamaknya adalah *masalih*. Berarti kebaikan merupakan kebalikan dari kata *alfasad* (kerusakan). Jadi kata *maslahah* adalah bentuk tunggal dari kata *masalih* dan makna istilah ialah mencari maslahat, memandang maslahat/baik, mendapatkan maslahat/kebaikan, ia merupakan kebalikan dari kata *al-istifsad* yang berarti memandang buruk/rusak, mendapatkan keburukan/kerusakan.<sup>20</sup>

Menurut Imam al-Ghazali sebagaimana di kutip oleh Halil Thahir *Maslahah* secara bahasa adalah sama dengan *manfa'ah* baik dari bentuk katanya maupun maknanya.

---

<sup>20</sup> Nurhayati dan Ali Imran Sinaga, *Fiqh dan Ushul Fiqh*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018, hlm. 38

Dalam terminologi *usul al-fiqh*, *masalahah* diartikan segala sesuatu yang dapat mewujudkan kebaikan dan terhindarnya segala macam *madarraah* (bahaya) atau *mafsadah* (kerusakan) dalam kehidupan manusia. Dengan demikian, ada atau tidaknya *masalahah* diukur dengan dua hal tersebut. Bila tercipta kebaikan berarti *masalahah*. Sebaliknya bila terjadi bahaya, ketimpangan, ketidakadilan dan sebagainya, berarti hal demikian itu disebut *mafsadah* (kerusakan) atau *madarraah* (bahaya).<sup>21</sup>

Sebagaimana di kutip oleh Halil Thahir, Al-Tufi memberikan penjelasan cukup panjang mengenai pengertian dan ruang lingkup *masalahah* dan pengertian Shari' terhadap *masalahah*. Dalam pandangan al-Tufi, kata *masalahah* berdasarkan *wazan maf'alah* dari kata salah, yang berarti "sesuatu dalam keadaan sempurna sesuai dengan kegunaannya". Misalnya, pena dibuat sedemikian rupa agar dapat digunakan untuk menulis. pedang dibikin sedemikian rupa sehingga bisa dipakai untuk memenggal.<sup>22</sup>

Sedangkan dalam tradisi (*urf*), *masalahah* adalah sarana untuk mencapai kebaikan keuntungan. Sedangkan menurut shara' adalah sesuatu yang menjadi penyebab untuk sampai kepada tujuan shar'i,

---

<sup>21</sup> Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi: Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksi Masalahah...*, hlm. 36

<sup>22</sup> Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi: Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksi Masalahah...*, hlm 62

yakni ibadah dan apa yang dimaksudkan untuk kemanfaatan semua umat manusia dan tatanan kehidupan, seperti adat istiadat.<sup>23</sup>

Al-Tufi' menganggap bahwa penggunaan *masalahah* hanya ada pada masalah-masalah yang berkaitan dengan mu'amalat, bukan pada masalah-masalah yang berhubungan dengan ibadah dan *muqaddarat*. Sebab, masalah ibadah adalah hak shari'. Tidak mungkin seseorang mengetahui hakikat yang terkandung di dalam ibadah, baik kualitas maupun kuantitas, waktu atau tempat, kecuali hanya berdasarkan petunjuk resmi shari'.

Al-tufi membangun pemikirannya tentang *masalahah* tersebut berdasarkan atas empat prinsip:

- a. Akal semata, tanpa harus melalui wahyu dapat mengetahui kebaikan dan keburukan. Hanya saja kemandirian akal untuk mengetahui baik dan buruk terbatas dalam ranah mu'amalah dan adat isti'adat.
- b. Sebagai kelanjutan pendapatnya yang pertama diatas, ia berpendapat bahwa *masalahah* merupakan dalil syar'i mandiri yang kejujumannya tidak tergantung pada konfirmasi *nash*, tetapi tergantung pada akal semata.
- c. Sebagaimana disebutkan sebelumnya, *masalahah* menjadi dalil syar'i hanya dalam bidang muamalah (hubungan sosial) dan adat istiadat. Sedangkan dalam bidang ibadah dan

<sup>23</sup> Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi: Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksi Masalah...*, hlm. 62

*muqaddarat* (sesuatu yang ukurannya telah ditentukan dalam *nash*), *maslahah* tidak dapat dijadikan dalil. Dalam hal ini *nash* dan *ijma'*-lah yang harus diikuti. Perbedaan ini terjadi karena di mata al-Tufi ibadah merupakan hak yang khusus bagi Allah dan karenanya tidak mungkin mengetahui hak-Nya baik dalam hal jumlah, cara, waktu maupun tempatnya kecuali atas dasar penjelasan resmi yang datang dari sisi-Nya. Sedangkan muamalah dimaksudkan untuk memberikan kemanfaatan dan kemaslahatan kepada umat manusia. Atas dasar ini, dalam ibadah Allah lebih mengetahui akan hak-Nya, dan karenanya kita wajib mengikuti *nash* dalam bidang ini. Sedangkan dibidang muamalah, manusia dapat menentukan pilihannya sesuatu yang diyakini dapat memberikan manfaat dan *maslahah*. Oleh karena itu, mereka harus berpegang pada *maslahah* ketika kemaslahatan itu bertentangan dengan *nash*.

- d. Bagi al-Tufi, secara mutlak, *maslahah* merupakan dalil syara' yang paling kuat. Baginya, *maslahah* bukan hanya hujjah semata ketika tidak terdapat *nash* dan *ijma'* melainkan ia harus didahulukan atas *nash* dan *ijma'* ketika terjadi pertentangan antara keduanya dengan cara *takhsis* dan *bayan*. Pengutamaan dan mendahulukan *maslahah* atas *nash*

berlaku dalam seluruh karakteristiknya, baik *qat'i* dalam *sanad* dan *matn*-nya ataupun *zanni*.<sup>24</sup>

Dengan demikian dari beberapa perspektif ulama yang telah dijelaskan mengenai pengertian *masalahah*, *masalahah* adalah segala sesuatu yang dapat memberikan manfaat atau mewujudkan kebaikan dan terhindarnya segala macam *madarrah* (bahaya) atau *mafsadah* (kerusakan).

## 2. Macam-macam Masalahah

Sebagaimana di kutip oleh Nurhayati dan Ali Imran Sinaga, Abdul Karim Zaidan menjelaskan macam-macam *masalahah* yaitu:

- a. *Al-Maslahah al-mu'tabarah*, yaitu *masalahah* yang secara tegas diakui syariat dan telah ditetapkan ketentuan-ketentuan hukum untuk merealisasikannya. Misalnya diperintahkan berjihad untuk memelihara agama dari musuhnya, diwajibkan hukuman *qishash* untuk menjaga kelestarian jiwa, ancaman hukuman atas peminum khamar untuk memelihara akal, ancaman zina untuk memelihara kehormatan dan keturunan, serta ancaman hukum mencuri untuk menjaga harta.
- b. *Al-Maslahah al-mulghah*, yaitu sesuatu yang dianggap *masalahah* oleh akal pikiran, tetapi dianggap palsu karena kenyataannya bertentangan dengan ketentuan syariat. Misalnya ada anggapan bahwa menyamakan pembagian

<sup>24</sup> Halil Thahir, *Ijtihad Maqasidi: Rekonstruksi Hukum Islam Berbasis Interkoneksi Masalah...*, hlm. 64-65

warisan antara anak laki-laki dan anak wanita adalah *maslahah*. Akan tetapi, kesimpulan seperti itu bertentangan dengan ketentuan syariat, yaitu Q.S An-Nissa' ayat 11 yang menegaskan bahwa pembagian anak laki-laki dua kali pembagian anak perempuan. Adanya pertentangan itu menunjukkan bahwa apa yang dianggap maslahat itu bukan maslahat di sisi Allah.

- c. *Al-Maslahah al-mursalah*, dan maslahat macam inilah yang dimaksud dalam pembahasan ini, *Maslahat mursalah* adalah maslahat yang tidak disebutkan oleh *nash* penolakannya atau pengakuannya. *Maslahat mursalah* menurut ushuliyin adalah *al-maslahah* dalam arti mendatangkan kemaslahatan dan menolak kemudaratan. Oleh karena itu, *maslahat mursalah* adalah penetapan ketentuan hukum berdasarkan kemaslahatan (kebaikan, kepentingan) yang tidak ada ketentuannya dari syara', baik ketentuan umum maupun ketentuan khusus.<sup>25</sup>

*Maslahat* macam ini terdapat dalam masalah-masalah muamalah yang tidak ada ketegasan hukumnya dan tidak pula ada bandingannya dalam Al-Qur'an dan Sunnah untuk dapat dilakukan analogi. Contohnya, peraturan lalu lintas dengan segala rambu-rambunya. Peraturan seperti itu tidak ada dalil khusus yang mengaturnya, baik dalam Al-Qur'an maupun

<sup>25</sup> Nurhayati dan Ali Imran Sinaga, *Fiqh dan Ushul Fiqh...*, hlm. 39

Sunnah. Namun peraturan seperti itu sejalan dengan tujuan syariat, yaitu dalam hal ini adalah untuk memelihara jiwa dan harta.<sup>26</sup>

### 3. Syarat-syarat *Maslahah Mursalah*

Sebagaimana di kutip oleh Satria Effendi M.Zein, Abdul wahab Khallaf menjelaskan beberapa persyaratan dalam memfungsikan *maslahah mursalah*, yaitu:

- a. Sesuatu yang dianggap *maslahat* itu haruslah berupa *maslahat* hakiki, yaitu yang benar-benar akan mendatangkan kemanfaatan atau menolak kemudaratannya, bukan berupa dugaan belaka yang hanya mempertimbangkan adanya kemanfaatan tanpa melihat akibat negatif yang ditimbulkan, misalnya anggapan bahwa hak untuk menjatuhkan talak itu berada ditangan wanita bukan lagi ditangan pria adalah *maslahat* palsu, karena bertentangan dengan ketentuan syariat yang menegaskan bahwa hak untuk menjatuhkan talak berada ditangan suami. Secara tidak langsung hadits tersebut memberikan informasi bahwa pihak yang paling berhak untuk menalak istri adalah suami, yang dalam kasus ini adalah Ibnu Umar.
- b. Sesuatu yang dianggap *maslahat* itu hendaklah berupa kepentingan umum, bukan kepentingan pribadi.

<sup>26</sup> Satria Effendi M.Zein, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 149

- c. Sesuatu yang dianggap *masalahah* itu tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada ketegasan dalam Al-Qur'an atau Sunnah Rosulullah, atau bertentangan dengan *ijma'*.<sup>27</sup>

## B. Konsep 'Urbun Dalam Fiqih Muamalah

### 1. Pengertian Uang Muka

Masyarakat mengenal ada banyak istilah untuk penyebutan uang muka. Ada yang mengenalnya dengan istilah uang panjar, uang jadi, uang awal dan banyak lagi. Secara Bahasa uang muka dalam istilah fiqih dikenal dengan istilah *al-urbun*, namun kadang juga dibaca dengan cara berbeda, antara lain *al-'arabun* dan *al-'urban*. Secara Bahasa, kamus Al-Muhith menyebutkan bahwa makna *al-urbun* adalah:

مَا عُقِدَ بِهِ الْبَيْعَ

“Apa yang menjadi transaksi dalam jual beli”.<sup>28</sup>

“*Al-'urbun*” secara bahasa artinya tentang pembeli memberi uang panjar (uang muka). Dinamakan demikian karena di dalam akad jual beli tersebut terdapat uang panjar yang bertujuan agar orang lain yang menginginkan barang itu tidak berniat membelinya karena sudah dipanjar oleh si pembeli pertama.

<sup>27</sup> Satria Effendi M.Zein, *Ushul Fiqh...*, hlm.152

<sup>28</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat*, Kuningan: Rumah Fiqih Publishing, 2018, hlm. 5



Sedangkan secara istilah didefinisikan oleh para ulama dengan satu pengertian yang sama, meskipun masing-masing redaksi yang berbeda. Sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut:

a. Imam Malik

Imam Malik menjelaskan pengertian al-urbun dengan:

وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهُ أَعْلَمُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَّكَرَى  
الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ أُعْطَيْتُكَ دِينَارًا عَلَى أَبِي إِنْ تَرَكَتُ السَّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ  
فَمَا أُعْطَيْتُكَ لَكَ

*“Jual beli al-urbun adalah ketika seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian menyatakan, “Saya berikan kepadamu satu dinar atau dirham dengan ketentuan apabila saya jadi membeli atau menyewa maka uang muka tersebut termasuk dari harga. Dan apabila gagal beli atau gagal menyewanya maka uang yang telah saya berikan itu menjadi milikmu dengan bathil tanpa ada yang ditukarkan.”<sup>29</sup>*

b. Ibn Qudamah

Salah satu punggawa dalam madzhab Hanbali mendefinisikan al-urbun dengan:

وَالْعُرْيُونُ فِي الْبَيْعِ هُوَ أَنْ يَشْتَرِيَ السَّلْعَةَ فَيَدْفَعُ إِلَى الْبَائِعِ  
دِرْهَمًا أَوْ غَيْرَهُ عَلَى أَنَّهُ إِنْ أَخَذَ السَّلْعَةَ إِحْتَسَبَ بِهِ مِنَ الثَّمَنِ  
وَإِنْ لَمْ يَأْخُذْهَا فَذَلِكَ لِلْبَائِعِ

*“Al-urbun dalam jual beli adalah membeli barang dengan memberikan kepada penjual satu dirham atau lebih, dengan kesepakatan bila dia jadi mengambil barang itu, maka dirham itu termasuk uang pembayaran dan bila tidak jadi maka uang itu menjadi hak penjual”.*<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 6

<sup>30</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 7

c. Imam Nawawi

Berdasarkan kitab Raudhah at-Thalibin dalam bab jual beli yang diharamkan, beliau berkata:

وَمِنْهَا : بَيْعُ الْعُرْبَانِ . وَيُقَالُ : الْعُرْبَانُ ، وَهُوَ أَنْ يَشْتَرِيَ سِلْعَةً مِنْ غَيْرِهِ وَيَدْفَعُ إِلَيْهِ دَرَاهِمَ ، عَلَى أَنَّهُ إِنْ أَخَذَ السِّلْعَةَ ، فَهِيَ مِنَ الثَّمَنِ ، وَإِلَّا ، فَهِيَ لِلْمَدْفُوعِ إِلَيْهِ جَانًا

*“Di antara jual beli yang haram: jual beli urban. Juga sering disebut dengan al-urbun. Jual beli urbun adalah membeli barang dari orang lain, kemudian membayarkan beberapa dirham dengan kesepakatan jika dia jadi membeli barang tersebut maka uang yang telah dibayar termasuk dari harga. Namun, jika tidak jadi, maka yang tersebut milik penjual dengan Cuma-cuma”*.<sup>31</sup>

d. Ibnu Majah

Selain ulama diatas, Ibnu Majah juga memberikan definisi atas al-urbun.

الْعُرْبَانُ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ دَابَّةً بِمِائَةِ دِينَارٍ ، فَيُعْطِيَهُ دِينَارَيْنِ عُرْبُونًا ، فَيَقُولُ إِنْ لَمْ أَشْتَرِ الدَّابَّةَ فَالدِّينَارَانِ لَكَ

*“Al-urban adalah ketika seseorang membeli hewan dengan harga 100 dinar, kemudian ia memberikan 2 dinar sebagai uang panjar. Dan berkata jika tidak jadi membeli maka uang ini milikmu”*.<sup>32</sup>

Menurut beberapa definisi di atas *bai' al-'urbun* (jual beli dengan sistem panjar) menurut istilah para ulama adalah seorang yang membeli barang kemudian membayarkan uang panjar kepada si penjual dengan syarat bilamana pembeli jadi membelinya, maka

<sup>31</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 7

<sup>32</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 8

uang panjar itu dihitung menjadi harganya, dan jika tidak jadi membelinya, maka uang panjar itu menjadi milik si penjual.<sup>33</sup>

## 2. Hukum Uang Muka

Adapun uang muka ini masih menjadi perdebatan antar Imam madzhab dan para ulama. Ada ulama yang membolehkan namun banyak juga yang melarangnya dikarenakan ada alasan tertentu yang menjadikan dilarang.

### a. Pendapat yang membolehkan sistem *'urbun* (uang muka)

Menurut Imam Madzhab yang membolehkan sistem panjar hanyalah imam Ahmad Bin Hanbal beserta dengan murid-muridnya. Hal ini berdasarkan pada alasan yang mengatakan bahwa jual beli dengan sistem panjar itu menerapkan asas kepercayaan dalam bermuamalah yang terjadi antara seorang penjual dan seorang pembeli. Jual beli dengan sistem uang muka juga terjadi atas dasar adanya kebutuhan terhadap suatu barang, tetapi dengan tidak adanya kemampuan untuk membeli dengan uang tunai.

Jadi Bai' al-*'urbun* menurut ulama Hanabilah termasuk jenis beli yang mengandung kepercayaan dalam bermuamalah, yang diperbolehkan atas dasar kebutuhan hajat menurut pertimbangan *'urf* (adat kebiasaan).<sup>34</sup>

Adapun landasan hukum yang dijadikan hujah oleh para ulama yang membolehkan jual beli dengan sistem panjar

<sup>33</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, Jakarta: Rosda, 2015, hlm. 207

<sup>34</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli...*, hlm. 207

adalah Firman Allah dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

*“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. (QS. Al-Baqarah : 275)<sup>35</sup>*

Disebutkan juga dalam kitab al-Mughni karya Ibn Qudamah:

قَالَ أَحْمَدُ لِأَبِي نَاسٍ بِهِ وَفَعَلَهُ عُمَرُ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ وَمِنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّهُ أَجَازَهُ

*“Imam Ahmad berkata tidak mengapa melakukan jual beli dengan sistem urbun. Dan hal itu dilakukan Umar Radiallahuanhu. Diriwayatkan pula dari Ibnu Umar bahwasannya ia membolehkannya”<sup>36</sup>*

b. Ulama yang tidak membolehkan sistem ‘urbun (uang muka)

Kalangan ulama yang tidak membolehkan jual beli dengan sistem ini adalah jumhur ulama (mayoritas ulama selain Imam Ahmad dan pengikutnya) yang terdiri dari Imam Abu Hanifah dan para muridnya, Imam Malik dan Imam Syafi’i sebagai berikut:

<sup>35</sup> Q.S. Al-Baqarah [2] : 275. Al-qur`an dan Terjemahannya, Departemen Agama RI, Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2005

<sup>36</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 12

## 1) Hanafi

Menurut madzab Hanafi jual beli urbun merupakan salah satu jenis jual beli yang fasid. Sebagaimana disebutkan:

أَنْوَاعُ الْبَيْعِ الْفَاسِدَةِ وَأَمَّا الْبَيْعُ الْفَاسِدَةُ فَهِيَ عَلَى ثَلَاثِينَ  
وَجْهًا وَثَلَاثِينَ وَالْعِشْرُونَ بَيْعَ الْعَرَبَانِ وَيُقَالُ الْإِرْبَانُ

*Jenis jual beli fasid: “Jual beli fasid ada 30 jenis... yang ke-22 adalah jual beli urbun atau sering disebut urban”.*<sup>37</sup>

## 2) Maliki

Madzhab Maliki juga termasuk madzhab yang melarang jual beli urbun. Sebagaimana disebutkan oleh Imam Qorofi di dalam kitabnya:

وَمَا نَهَى عَنْهُ بَيْعَ الْعَرَبَانِ وَذَلِكَ أَنْ يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ السَّلْعَةَ  
وَيُعْطِي الْبَائِعَ مِنْ ثَمَنِهَا بَعْضَهُ قَلَّ أَوْ كَثُرَ عَرَبَانًا عَلَى أَنَّهُ إِنْ  
رَضِيَ مَا اشْتَرَى أَخَذَهُ وَإِنْ لَمْ يَرْضَهُ فَالْعَرَبَانُ لِلْبَائِعِ فَهَذَا لَا  
يَجُوزُ

*“Termasuk jual beli yang dilarang adalah jual beli urbun. Yaitu seseorang membeli barang dan memberikan sebagian pembayaran sebagai uang muka, dengan kesepakatan jika terjadi jual beli maka termasuk pembayaran, maka jika batal uang menjadi milik penjual. Jenis jual beli ini tidak boleh”.*<sup>38</sup>

## 3) Syafii

Menurut pandangan madzhab Syafii jual beli urbun merupakan jenis jual beli yang dilarang. Sebagaimana disebutkan oleh Imam Nawawi:

<sup>37</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 10

<sup>38</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 11

وَلَا يَصِحُّ بَيْعُ الْعُرْبُونِ

“Tidak sah jual beli urbun”<sup>39</sup>

Imam Abu Hanifah beserta para muridnya berpendapat jual beli dengan sistem ‘urbun (panjar) hukumnya tidak boleh, dikarenakan dalam jual beli tersebut termasuk jual beli yang fasid (rusak). Lebih jauh lagi Imam Malik mengatakan bahwa jual beli dengan sistem ‘urbun (panjar) termasuk kedalam jual beli dengan sistem uang muka termasuk kedalam jual beli yang batal.<sup>40</sup>

Adapun perbedaan jual beli yang fasid (rusak) dan jual beli yang batal menurut ulama Hanafiyah adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli yang fasid (rusak) adalah jual beli yang sesuai dengan ketentuan syara’ pokok (syarat dan rukun), tetapi tidak sesuai dengan ketentuan syara’” pada sifatnya. Seperti jual beli yang meragukan, contohnya jual beli sebuah rumah diantara banyak rumah, tetapi belum diketahui rumah mana atau rumahnya tidak jelas milik siapa.
- b) Jual beli yang batal adalah jual beli yang tidak sesuai dengan rukun dan akadnya (ketentuan asal/pokok dan sifatnya). Contohnya akad yang dilakukan anak

<sup>39</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 12

<sup>40</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli ...*, hlm 214

kecil yang belum mumayyiz dan orang gila atau jual beli sesuatu yang tidak berharga seperti bangkai atau yang dilarang seperti khamar.<sup>41</sup>

Menurut Abu Umar berkata : “kelompok ulama Hijaz dan irak, diantaranya adalah Imam Syafi’I Tsauri, Imam Tsauri , Imam Abu Hanifah, al Auza’i dan al Laits menyatakan bahwa jual beli dengan sistem al-’urbun (panjar) termasuk jual beli yang mengandung judi, penipuan, dan memakan harta tanpa ada pengganti (imbalan) dan juga bukan termasuk pemberian hibah.

### 3. Dalil Mengharamkan dan membolehkan uang Muka

#### a. Dalil pengharaman

Ada beberapa dalil dan alasan yang dijadikan hujjah jumhur ulama untuk mengharamkan sistem uang muka ini. Diantaranya sebagai berikut:

##### 1) Larangan Hadits

Salah satu hadits yang sering dijadikan hujjah untuk mengharamkan jual beli urbun adalah:

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ ، عَنْ أَبِيهِ ، عَنْ جَدِّهِ نَهَى رَسُولُ  
اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ

“Dari Amr bin Syuaib, dari ayahnya dari kakeknya: bahwasannya Rosulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka (HR. Ahmad, Nasa’I, Abu Daud dan

<sup>41</sup> Fata Islama (2011), Jual Beli Shahih dan Bathil, Retrived sevensweet.wordpress.com: <https://www.google.com/amp/ssevensweet.wordpress.com/2011/12/01/jual-beli-shahih-dan-bathil/mp?espv=1>

*Hadits ini di riwayatkan juga oleh Imam Malik dalam Al-Muwatha')*<sup>42</sup>

## 2) Memakan Harta dengan Bathil

Salah satu alasan diharamkannya jual beli urbun adalah memakan harta dengan bathil. Yaitu ketika jual beli batal, maka penjual mendapatkan uang tanpa ada kompensasi apapun. Inilah yang disebut memakan harta yang bathil.

Sebagaimana dalam tafsir al-Qirthubi:

وَمَنْ أَكَلَ الْمَالَ بِلْبَا طَلٍ بَيْعِ الْعُرْبَانِ

*“Dan termasuk memakan harta dengan cara bathil adalah jual beli urbun (uang muka).”*<sup>43</sup>

Sedangkan memakan harta dengan bathil hukumnya haram. Sebagaimana dalam Q.S An-Nisaa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا ءِمَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”*  
(QS.An-Nisaa:29)<sup>44</sup>

<sup>42</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 13

<sup>43</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 14

<sup>44</sup> Q.S. An-Nisaa [4] : 29. Al-qur`an dan Terjemahannya, Departemen Agama RI, Bandung: CV Penerbit Dipenegoro, 2005



### 3) Dua Syarat Bathil

Jual beli ada ini ada dua syarat bathil: syarat memberikan uang panjar dan syarat pengembalian barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha, padahal Rosulullah SAW bersabda:

لَا يَحِلُّ سَلْفَ وَيَبِعَ وَلَا شَرْطَانَ فِي بَيْعٍ (رواه الخمسة)

“Tidak boleh ada hutang dan jual beli dan dua syarat dalam sat jual beli”. (HR. Al-Khomsah).<sup>45</sup>

Hukumnya sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui (*khiyar al-Majhul*). Kalau diisyaratkan harus ada pengembalian barang tanpa disebutkan waktunya, jelas tidak sah. Demikian juga apabila dikatakan, “saya punya hak pilih. Kapan mau, akan saya kembalikan dengan tanpa dikembalikan uang bayarannya. Ibnu Qudamah menyatakan inilah qiyas (analogi).

‘illat (sebab hukum) dari larangan ini adalah jual beli ini mengandung dua syarat yang fasid salah satunya adalah syarat menyerahkan kepada penjual harta (uang muka) secara gratis apabila pembeli gagal membelinya. Yang kedua adalah syarat mengembalikan barang kepada penjual apabila tidak terjadi keridhoan untuk membelinya.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 15

<sup>46</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariah...*, hlm. 14-15

Adapun dalil lain yang dijadikan argument oleh para ulama yang tidak membolehkan jual beli dengan sistem 'urbun (panjar) ini adalah:

a) Jual beli dengan sistem uang muka (bai 'urbun) diharamkan karena didalamnya terdapat syarat (perjanjian) yang rusak (fasid).

b) Jual beli dengan sistem uang muka (bai 'urbun) mengandung ketidakjelasan (gharar) terhadap pembeli. Sementara gharar adalah sesuatu yang diharamkan.<sup>47</sup>

b. Dalil membolehkan

Madzhab Hambali juga memiliki dalil-dalil yang membolehkan jual beli urbun ini. Antaranya adalah :

1) Hadits Nabi

عَنْ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ (سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ  
الْعُرْتَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحْلَاهُ)

“Dari Zaid bin Aslam : Nabi ditanya tentang jual beli urbun kemudian beliau menghalalkan”.(HR. Abdur Razaq)<sup>48</sup>

2) Atsar Sahabat

عَنْ نَفْعِ بْنِ الْحَارِثِ , أَنَّهُ اشْتَرَى لِعُمَرَ دَارَ السَّجْنِ مِنْ  
صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ, فَإِنْ رَضِيَ عُمَرُ, وَإِلَّا فَلَهُ كَذَا وَكَذَا

<sup>47</sup> Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli ...*, hlm.213

<sup>48</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 16

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.<sup>49</sup>

### 3) Dhaifnya Hadits

Hadits Amru bin Syuaib adalah lemah sehingga tidak dapat dijadikan sandaran dalam melarang jual beli urban.

Sebagaimana dikatakan oleh Ibn Hajar al-Asqolani dalam menilai hadits ini:

قَوْلُهُ: زُوِيَ أَنَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ بَيْعِ الْعُرْبَانِ.  
 مَالِكٍ, وَأَبُو دَاوُدَ, وَإِبْنُ مَاجَهَ, مِنْ حَدِيثِ عُمَرَو بْنِ  
 شُعَيْبٍ, عَنْ أَبِيهِ, عَنْ جَدِّهِ, وَفِيهِ رَاوُلٌ يُسَمَّى, وَسُمِّيَ فِي رِوَايَةِ لِابْنِ  
 مَاجَهَ ضَعِيفَةً

Diriwayatkan dari Nabi SAW bahwasannya beliau melarang jual beli urban. Diriwayatkan dari Malik Abu Daud, Ibn Majah, dari hadits Amr bin Syuaib dari ayahnya dari kakeknya. Didalamnya terdapat rawi yang tidak disebutkan. Dan dalam riwayat Ibn Majah disebut sebagai dhoif.<sup>50</sup>

## C. Konsep Sewa Menyewa (*ijarah*) Dalam Islam

### 1. Pengertian *ijarah*

Lafal *Al-Ijarah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Sewa menyewa (*ijarah*) secara etimologis berasal dari kata *ajru* yang berarti ‘iwadhu (pengganti). Oleh karena itu *tsawab*

<sup>49</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 16

<sup>50</sup> Muhammad Aqil Haidar, *Uang Muka Dalam Pandangan Syariat...*, hlm. 17

(pahala) disebut juga dengan *ajru* (upah). Dalam syariah Islam sewa menyewa dinamakan *ijarah* yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat atau kompensasi.<sup>51</sup> *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.<sup>52</sup>

Secara terminologi ada beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqih. Ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Syafi'iyah menjelaskan *ijarah* adalah akad atas suatu manfaat tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan kompensasi atau imbalan tertentu. Malikiyah mengatakan, *ijarah* adalah perpindahan kepemilikan manfaat suatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu kompensasi tertentu.

Berdasarkan beberapa definisi diatas, maka akad *al-ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak pakai atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan (upah sewa) yang tidak diikuti oleh pemindahan hak milik atas barang yang disewa. Subtansi akad *ijarah* adalah terletak pada pengambilan manfaat atas barang atau jasa yang diimbangi dengan upah dalam waktu tertentu.<sup>53</sup>

<sup>51</sup> Zaini Abdul Malik (dkk.), "Analisis Fatwa DSN-MUI terhadap Penentuan Biaya Ijarah dalam Sistem Gadai Syariah di Pegadaian Syariah Situsaeur Bandung . Prosiding Keuangan dan Perbankan Syariah, volume 2, No 1, hlm. 119

<sup>52</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*,... Hlm. 122

<sup>53</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*,... Hlm. 122

## 2. Hukum *ijarah* dan Dasar Hukumnya

Para ulama selain Abu Bakar al-Asham, Ismail Ibn ‘Ulyah, al-Hasan al-Bashri, al-Qasyani, al-Nahrawani dan Ibn Kaisan telah sepakat memperbolehkan akad *ijarah* berdasarkan dalil-halil hukum Islam yang mana akad tersebut dikemukakan berikut ini. Adapun mereka yang tidak memperbolehkan beragumen karena *ijarah* itu merupakan jual-beli manfaat, sedangkan manfaat itu ketika terjadinya akad termasuk sesuatu yang tidak bias diketahui dan dikuasai. Begitu juga dan lambat laun akan habis sesuai zaman. Menurut mereka, sesuatu yang tidak bias dikuasai tidak memungkinkan bias diperjual belikan. Selain itu tidak diperbolehkan penyandaran jual beli terhadap sesuatu pada masa yang akan datang.

Akan tetapi, alasan mereka dibantah oleh para ulama yang membolehkan bahwa manfaat itu sekalipun tidak bias dikuasai ketika terjadinya akad, namun dapat dipergunakan pada umumnya dan sangat dibutuhkan oleh masyarakat. Kebolehan *ijarah* ini berlawanan dengan *qiya* karena akad terhadap manfaat yang tidak diketahui. Namun karena alasan kebutuhan, maka *ijarah* ini diperbolehkan. Hal ini sesuai dengan kaidah fikih:

الْحَاجَةُ تَنْزِلُ مَنْزِلَةَ الضَّرُورَةِ عَامَةً كَانَتْ خَاصَةً

“Kebutuhan itu menempati posisi darurat, baik bersifat umum maupun khusus”<sup>54</sup>

<sup>54</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi dan Implementasi)..., hlm. 199

Hukum *ijarah* diperbolehkan dalam hukum Islam berdasarkan firman Allah surat Al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيَّكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَىٰكُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya:

*Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah melipatgandakan apa yang kamu kerjakan.*<sup>55</sup>

Inti tafsir dari ayat diatas menunjukkan kebolehan seseorang menyewa jasa orang lain untuk menyusui anaknya, dengan syarat membayar upah secara layak. Ungkapan ini menunjukkan adanya jasa orang lain yang diberikan, dan adanya kewajiban membayar yang patut atas jasa yang diterima.<sup>56</sup>

Adapun dalil-dalil tentang keabsahan akad *ijarah* dalam Hadits Nabawi adalah sebagai berikut:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ )

“Dari Abdullah bin Umar ia berkata, “Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda : “Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibn Majah)<sup>57</sup>

Hadits ini relevansinya dengan praktik kontrak *ijarah* pada saat sekarang adalah adanya keharusan untuk melakukan pembayaran uang sewa sesuai dengan kesepakatan atau batas waktu yang telah

<sup>55</sup> Q.S. Al-Baqarah [2] : 233. Al-qur`an dan Terjemahannya, Departemen Agama RI, Bandung: Dipenegoro, 2005

<sup>56</sup> Harun, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 123

<sup>57</sup> Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi dan Implementasi)...*, hlm. 201

ditentukan, seyogianya tidak menunda-nunda pemberian upah dari jadwal atau tenggang waktu yang telah disepakati.<sup>58</sup>

Para ulama '*ijma* tentang kebolehan akad *ijarah* karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. Manfaat dalam konsep *ijarah* mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan yang disebut dengan sewa menyewa. *Ijarah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya kompensasi atau imbalan yang disebut dengan upah mengupah.

Dilihat dari objek *ijarah* berupa manfaat suatu benda ataupun tenaga manusia, *ijarah* itu terbagi menjadi dua bentuk, yaitu:

- a. *Ijarah 'ain*, yakni *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupun benda yang tidak bergerak, seperti sewa rumah.
- b. *Ijarah amal*, yakni *ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.<sup>59</sup>

<sup>58</sup> Harun, *Fiqh Muamalah...*, hlm.124

<sup>59</sup> Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi dan Implementasi)...*, hlm. 204-205

### 3. Rukun dan syarat akad *ijarah*

Agar transaksi akad *ijarah* menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syarat sahnya akad *ijarah*. Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut ulama Hanafiyah adalah *ijab* dan *Kabul* dengan lafaz ajaran atau *isti'jar*. Rukun *ijarah* menurut jumhur Ulama ada tiga, yaitu:

- a. *Aqidain* yang terdiri dari muajir dan musta'jir
- b. *Ma'qud 'alaih* yang terdiri ujarah dan manfaat
- c. *Shighat* yang terdiri dari *ijab* dan *Kabul*.

Berikut ini akan diuraikan rukun dan syarat dari *ijarah*:

- a. Dua orang yang berakad (*mu'ajir dan musta'jir*)  
diisyaratkan:

- 1) Berakal dan *Mumayyiz*

Namun, tidak di syaratkan baligh. Ini berarti para pihak yang melakukan akad *ijarah* harus sudah cukup bertindak hukum sehingga akad *ijarah* semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan. Maka tidak dibenarkan mempekerjaan orang gila, anak-anak yang belum *mumayyiz* dan orang yang tidak berakal.

- 2) *'An'taradin*

*'An'taradin* artinya kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri. Sebaliknya, tidak dibenarkan melakukan upah-mengupah atau sewa menyewa karena paksaan salah satu pihak ataupun dari pihak lain.



b. Sesuatu yang diakadkan (barang dan pekerjaan), disyaratkan:

- 1) Objek yang disewakan dapat diserahkan, baik manfaat maupun bendanya sehingga tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan.

Ketentuan ini sama dengan dilarang melakukan jual beli yang tidak dapat diserahkan.

- 2) Manfaat dari objek yang di-*ijarah*-kan harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*). Atas dasar itu, para fukaha sepakat menyatakan, tidak boleh melakukan ijarah terhadap perbuatan maksiat, seperti menyewakan rumah untuk prostitusi dan sebagainya

yang mengarah pada perbuatan maksiat kepada Allah.

- 3) Manfaat dari objek yang akan di-*ijarah*-kan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.

- 4) Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk berbicara.

- 5) Jelas ukuran dan batas waktu ijarah agar terhindar dari perselisihan.

- 6) Perbuatan yang diupayakan bukan perbuatan yang fardlu atau diwajibkan kepada muajir (penyewa), seperti shalat, puasa, haji, imam shalat dan sebagainya.

7) Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan seperti menyewa toko dan sebagainya.

c. Upah/imbalan, disyaratkan:

1) Upah/imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqaawwin*).

2) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.

3) Upah/imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.

4) *Shighat*, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad, seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *ijarah* tidak sah, apabila antara *ijab* dan *Kabul* tidak berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.<sup>60</sup>

#### 4. Macam-Macam *Ijarah*

Akad *ijarah* dilihat dari segi objeknya, terbagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Bersifat manfaat atas suatu benda atau barang

Al-*ijarah* yang bersifat manfaat atas benda, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat yang dibolehkan syara' untuk

<sup>60</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi dan Implementasi)..., hlm. 205-206

dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.

- b. Bersifat manfaat atas pekerjaan (jasa). *Ijarah* yang bersifat manfaat atas pekerjaan (jasa) ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini, menurut para ulama fiqh, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit.<sup>61</sup>

##### 5. Sifat Akad *Ijarah*

Para ulama Fikih berbeda pendapat tentang sifat akad *ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* dari salah satu pihak berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan dalam bertindak secara hukum. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan, bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini tampak dalam kasus apabila salah seorang

<sup>61</sup> Harun, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 125

yang berakad meninggal dunia, maka akad *ijarah* batal karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-mal*). Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.<sup>62</sup>

## 6. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, akad *ijarah* berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad.

*Ijarah* hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Jumhur ulama berpendapat, sifat akad *ijarah* adalah akad lazim (mengikat para pihak), seperti halnya akad jual beli. Atas dasar ini, jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya para pihak yang berakad. Oleh karena itu, manfaat dari *ijarah* dapat diwariskan sampai berakhirnya waktu akad.

- b. Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). *Ijarah* adalah akad *mu'awadah* (akad yang bertujuan untuk mencari keuntungan). Disini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah*, seperti akad jual beli.

<sup>62</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi dan Implementasi)..., hlm. 207

- c. Sesuatu yang disewakan hancur atau mati, kisasnya hewan sewaan mati atau rumah sewaan hancur.
- d. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai kecuali ada *udzur* atau halangan.<sup>63</sup>

## 7. Pengembalian Barang Sewaan

Jika akad *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindahkan, seperti kendaraan binatang dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat bergerak atau tidak berpindah, seperti rumah, tanah dan bangunan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula. Mazhab Hanbali berpendapat, bahwa ketika akad *ijarah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya, seperti barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat, bahwa setelah berakhirnya masa akad *ijarah* dan tidak terjadi kerusakan tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.<sup>64</sup>

<sup>63</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi dan Implementasi)..., hlm. 209

<sup>64</sup> Panji Adam, Fikih Muamalah Maliyah (Konsep, Regulasi dan Implementasi)..., hlm. 209-210