

**ANALISIS PENERAPAN IJĀRAH BIL MANFA'AH PADA SISTEM PANJAR DALAM
SEWA MENYEWAWA RUMAH
(Studi Kasus di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh)**

Riza Afrian Mustaqim & Nada Batavia

Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Ar-Raniry
Banda Aceh)

E-mail: 160102227@student.ar-raniry.ac.id

ABSTRAK

Sekalipun sewa menyewa rumah dengan sistem panjar sudah menjadi praktik umum dalam masyarakat khususnya di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh, namun jika dirujuk dari *Literatur Fiqh Islam*, sesungguhnya masih terdapat perbedaan pendapat ulama tentang kebolehannya. Sebagian ulama berpendapat jual beli dengan menggunakan uang panjar tidak sah, sedangkan dari kalangan ulama lainnya menyatakan bahwa jual beli dengan menggunakan uang panjar sah dan boleh dilakukan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimanakah sistem panjar dalam sewa menyewa rumah di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dan bagaimanakah tinjauan konsep *ijārah bil manfa'ah* terhadap sistem panjar dalam sewa menyewa rumah di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh. Metode yang digunakan adalah *deskriptif kualitatif*, sumber pengumpulan data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan (*library research*). Berdasarkan hasil penelitian, praktik sewa menyewa rumah di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh, penyewa harus membayar uang panjar minimal 20 % dari harga total. Apabila calon penyewa membatalkan sewa rumah maka uang panjar tersebut tidak dikembalikan atau hangus. Tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik *urbun* pada penyewaan rumah belum sepenuhnya sesuai, berdasarkan jumhur ulama bahwasanya, *urbun* mengandung unsur *gharar* dikarenakan ketidakjelasan terhadap batas maksimal pembayaran, sehingga penyewa dan pihak pemilik rumah sewa sama-sama mengalami kerugian.

Kata Kunci: *Sistem Panjar, Sewa Menyewa, Ijārah Bil Manfa'ah*

PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada orang lain, tolong-menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa-menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat. Terjadinya sunnatullah bahwasanya manusia bermasyarakat saling tolong menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial manusia menerima dan memberikan andil kepada orang lain dengan cara bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Persoalan dalam muamalah syariat islam lebih banyak memberikan pola-pola, prinsip-prinsip dan kaidah-kaidah umum dibandingkan memberikan jenis dan muamalah secara perinci.

Hal ini sesuai dengan kaidah *usuliyah* yang berbunyi: “*al-Aslu fi al-muamalah alibahah illa ma dalla ‘ala tahrimihi*“ (hukum asal dalam muamalah adalah boleh sampai ada dalil yang melarangnya).¹ Prinsip muamalah yaitu prinsip kebebasan transaksi, namun harus didasari prinsip suka sama suka (*an taradin minkum*) dan tidak ada pihak yang dizalimi dengan didasari oleh akad yang sah.

Salah satu bentuk transaksi ekonomi yang terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah sewa menyewa, yang dalam konsep fikih disebut *ijārah*.² *Ijārah* merupakan akad yang berisi pemilik memanfaatkan tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Mengenai pengambilan manfaat suatu benda dari *ijārah*, benda tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang. Sebagai imbalan pengambilan manfaat dari suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran. Menurut ulama fiqih, *al-ijārah* seperti ini dibolehkan apabila jenis pekerjaan tersebut jelas dan tidak adanya unsur ketidakrelaan.

Di antara kegiatan *ijārah* yang sering dipraktikkan dalam kehidupan sehari-hari adalah mengenai sewa menyewa yang salah satunya adalah pada usaha sewa menyewa rumah, apabila ditinjau menurut *ijārah bil manfa'ah*, sewa menyewa rumah ini dianggap boleh karena terpenuhi rukun dan syaratnya, yaitu (*orang yang berakad*) orang yang telah baligh dan berakal, (sewa/imbalan) sesuatu yang ditentukan dan yang bernilai harta (manfaat) sesuatu yang harus diketahui secara sempurna (*shighat/ijab dan qabul*) untuk menyatakan kerelaan dari kedua belah pihak dalam mengikat suatu perjanjian.³

¹ Mardani, *fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 6.

² Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.31.

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, op.cit, hlm. 231.

Pemberian uang panjar dalam sewa menyewa, terkhusus dalam sewa rumah. Pemilik rumah sewa memberikan persyaratan kepada penyewa untuk membayar uang panjar terlebih dahulu sebagai bentuk persetujuan transaksi kedua belah pihak, diantara uang panjar (DP) yang diminta oleh pihak penyewa rumah adalah (sepertiga atau setengah dari harga pokok) kisaran Rp.833.500,-sampai Rp.1.500.000, dari harga pokok nya Rp.10.000.000. Dalam praktiknya apabila si penyewa membatalkan akad/penyewaan tersebut maka uang panjar atau *Down Payment* (DP) yang telah diberikan kepada pemilik rumah sewa tersebut dianggap hangus atau tidak dikembalikan lagi kepada si penyewa, itu sudah menjadi kesepakatan dari awal antara pemilik rumah sewa dengan penyewa dan ini sudah menjadi ketentuan dari pemilik rumah sewa.⁴

Pemilik rumah sewa menyatakan bahwa sistem pembayaran uang panjar (DP) dilakukan sebagai pengikat dan tanda jadi dari persewaan ini. Pemilik rumah sewa hanya memberikan jangka waktu 1 (satu) bulan maka pada bulan kedua si penyewa harus melunasi sisanya kepada si pemilik rumah sewa.⁵ Transaksi sewa menyewa rumah sangat penting kejelasannya dari akad transaksi yang dilakukan. Tanpa ada akad yang jelas maka transaksi tersebut bisa diragukan keabsahannya dari hukum sewa menyewa yang dilakukan. Sewa menyewa yang diragukan keabsahannya secara hukum islam perlu ditindak lanjuti, sebab hal tersebut dapat menyebabkan kegiatan sewa menyewa yang dilakukan menjadi hal yang dilarang oleh islam.

Hal itu tidak akan terjadi apabila calon penyewa dan pemilik rumah bersedia saling mengerti dan mengingatkan kekhilafan dan ketidaktahuan akan kejelasan akad transaksi yang dilakukan apakah sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum islam. Dalam Konsep fikih muamalah, sistem pembayaran uang panjar dalam transaksi jual beli atau sewa menyewa disebut dengan istilah '*urbun* yaitu apabila seseorang membeli atau menyewa sesuatu dengan memberikan sebagian harga kepada penjual atau penyewa dengan syarat apabila jual beli atau sewa menyewa terjadi diantara keduanya, maka sebagian harga yang telah diberikan itu termasuk dalam harga seluruhnya. Apabila sewa menyewa atau jual beli itu tidak terjadi atau dibatalkan, maka sebagian harga yang telah diberikan menjadi milik penjual dan tidak dapat dituntut kembali.

Dari penjelasan tersebut mayoritas fiqih berselisih pendapat mengenai kebolehan dan ketidakbolehan jual beli atau sewa menyewa dengan menggunakan uang panjar (*'urbun*). Mereka menyebutkan bahwa jual beli atau sewa menyewa ini termasuk pintu gharar dan dapat bahaya akan mengancam salah satu pihak dengan kerugian atau memakan harta tanpa pengganti. Dalam perjanjian sewa menyewa sekarang ini dalam penerapan uang panjar atau '*urbun* tidak hanya berlaku pada sewa menyewa rumah, namun juga

⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Khaira, selaku Penyewa Rumah, pada tanggal 15 Oktober 2020, di Lorong Ayahanda.

⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Umratil Aula, Pemilik Rumah Sewa, pada tanggal 15 Oktober 2020, di Gampong Rukoh.

banyak dilakukan pada sewa menyewa benda lainnya seperti sewa menyewa toko, rental mobil, pakaian, dan lain sebagainya secara umum sewa menyewa ini jelas ada persamaan dan perbedaannya antara barang yang bergerak dan barang yang tidak bergerak, setiap transaksi dalam bentuk apapun selalu memiliki resiko demikian halnya dengan resiko sewa menyewa rumah seperti kerusakan rumah tersebut.⁶

Rumah sewa dan kost di gampong Rukoh terletak di wilayah yang sangat strategis yaitu berdekatan dengan kampus UIN Ar-Raniry, USK dan beberapa kampus swasta lainnya serta berdekatan dengan pusat perbelanjaan seperti CB Fashion, Annisa Gallery dan Fantasi Collection. Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala merupakan salah satu daerah yang dipadati oleh rumah sewa, baik berupa rumah kost dan perumahan. Apabila ditinjau dari perspektif muamalah, praktik penyewaan rumah sewa dan kost di gampong Rukoh tergolong kepada praktik akad *ijārah bil manfaah* didasarkan kepada adanya unsur pemanfaatan objek sewa kepada penyewa sesuai dengan kontrak pada awal akad. Pada penentuan isi kontrak, disamping ditetapkan harga sewa, jenjang waktu penyewaan, identitas para pihak, juga disampaikan mengenai peraturan yang menyangkut disiplin para pihak penyewa. Selama penggunaan objek sewa, peraturan dibentuk dengan memasukkan nilai kearifan lokal Gampong Rukoh, maupun ketentuan dasar pribadi pemilik rumah sewa.⁷

LANDASAN TEORI

Konsep Panjar

Secara terminologi, transaksi '*urbun* adalah seseorang membeli barang dengan membayar sebagian dari harga barang tersebut kepada penjual. Apabila transaksi dibatal, maka pembeli berkewajiban melunasi sisa harga barang tersebut kepada penjual. Apabila transaksi tidak batal, maka pembeli berkewajiban melunasi sisa harga barang tersebut. Tetapi, apabila transaksi dibatalkan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hak penjual dan dianggap sebagai hadiah pembeli untuknya.

Sedangkan menurut Wahbah Al-Zuhaili, dasar '*arabun* dari segi bahasa adalah bayar muka dan pendahuluan. Jual beli '*arabun* 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 penjual tersebut dilanjutkan, antara kedua belah pihak, maka bayaran pendahuluan tersebut dikira dari jumlah barang tersebut.

Dari penjelasan diatas dapat dipahami bahwa, Wahbah Az Zuhaili dan Nasrun Haroen berpendapat sama tentang jual beli '*urbun* yaitu jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian dengan cara membayar yang muka, apabila akad dilanjutkan maka uang muka tersebut dikira dari jumlah harga barang sewa tersebut, akan tetapi apabila akad

⁶ Daeng Naja, *Contract Drafting*, Cet ke-2 (Samarinda PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 6.

⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Rahmat, selaku Penduduk setempat, pada tanggal 15 Oktober 2020, di Gampong Rukoh.

tersebut dibatalkan maka uang yang telah diberikan pada penjual menjadi hibah bagi penjual. Imam Malik berpendapat, 'urbun tidak hanya digunakan pada transaksi jual-beli, namun dapat dilakukan juga pada transaksi sewa-menyewa.

Dasar Hukum Panjar

Al-qur'an

Hukum Panjar Tidak Dibolehkan sebab jual beli 'urbun tidak sah. Inilah pendapat mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyah, Malikiyyah dan Syafi'iyah.

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S An-Nisa':29).

Hadist

Al Khathabi menyatakan, “Para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan jual beli”. Malik, Syafi'i menyatakan ketidak sahnya, karena adanya hadits, dan karena terdapat syarat fasad dan Al-Ghoror. Juga hal ini masuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan bathil. Demikian juga Ash-habul Ra'yi (mazhab Abu Hanifah) menilainya tidak sah.⁸ Dasar argumentasi mereka di antaranya, Ibnu Qudamah menyatakan: ini pendapat imam Malik, Al Syafi'i dan Ashhab Al Ra'yu dan diriwayatkan juga dari Ibnu Abbas dan Al Hasan Al bashri.⁹ Dasar argumen mereka di antaranya: Hadits Amr bin Syu'aib, dari ayahnya, dari kakeknya bahwa ia berkata:

بِحَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ

“Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli 'urbun”. (HR. Ahmad, An-Nasa'i, Abu Dawud).

Imam Ahmad bin Hambal berpendapat jual beli sistem urbun tidak mengapa. Hadits yang diriwayatkan oleh Abdul Razak Haditsnya dari hadits Zaid bin Aslam:

عَنْ نَافِعِ بْنِ الْحَارِثِ، أَنَّهُ اشْتَرَى لِعُمَرَ دَارَ ابْنِ عَبَّاسٍ مِنْ صَفْوَانَ بْنِ أُمَيَّةَ، فَأَبَى نُرَيْضِي عُمَرُ، وَأَلْفَلَهُ كَذَا وَكَذَا

⁸ Abu Daud, *Ma'alim Sunnah Syarah Sunnah Abu Daud*, Jilid II, hlm. 768.

⁹ Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, Jilid 6, (Beirut: Dar al-Ihya al-Turast a-Turabi, 1405), hlm. 331.

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”.¹⁰

Konsep Sewa Menyewa Dalam Perspektif Akad Ijārah Bil Manfa'ah

Lafal akad berasal dari bahasa Arab, *al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan *al-ittifaq*. Menurut Al-Sayyid Sabiq akad berarti ikatan atau kesepakatan.¹¹ Ghufron A. Mas'adi menjelaskan akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) karena akad menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bergabung dan menjadi seutas tali yang satu.¹²

Dasar Hukum Sewa Menyewa

Al-Quran

Para ulama fiqih mengatakan yang menjadi dasar kebolehan sewa-menyewa adalah Al-Quran, Sunnah dan Ijma':

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُوهُنَّ لِيُضْمِرْنَ عَلَيْهِنَّ ۖ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۖ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأَتَمَّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمُ فَسَتَرْضِيعٌ لَهُ أُخْرَىٰ

“Tempatkanlah mereka (para isteri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (Q.S at-Thalaq: 6)

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِمَّ الرِّضَاعَةَ ۖ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۖ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۖ لَا تُضَارُّ وَالِدَةٌ بَوْلِدَهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۖ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۖ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۖ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ

¹⁰ Ibnu Hajar Al-Asqalani, Fathul Bari, *penerjemah, Gazirah Abdi Ummah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2002). Juz 5, hlm. 91.

¹¹ Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, Jilid 3, Cet. Ke-3, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1983), hlm. 127.

¹² Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 75.

تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”. (Q.S al-Baqarah: 233)

أَهُمْ يُتَّقُونَ ۖ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۖ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ لِبَعْضٍ سُلْخِيًّا ۖ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (Q.S az-Zukhruf: 32)

Hadits

و حَدَّثَنِي هَارُونُ بْنُ سَعِيدٍ الْأَيْلِيُّ حَدَّثَنَا ابْنُ وَهْبٍ أَخْبَرَنِي عَمْرُو وَهُوَ ابْنُ الْحَارِثِ أَنَّ بُكَيْرًا حَدَّثَهُ أَنَّ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ أَبِي سَلَمَةَ حَدَّثَهُ عَنْ التُّعْمَانِ بْنِ أَبِي عَيْشٍ عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ هَيَّ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ قَالَ بُكَيْرٌ وَحَدَّثَنِي نَافِعٌ أَنَّهُ سَمِعَ ابْنَ عُمَرَ يَقُولُ كُنَّا نُكْرِي أَرْضَنَا ثُمَّ تَرَكْنَا ذَلِكَ حِينَ سَمِعْنَا حَدِيثَ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ

“Telah menceritakan kepadaku Harun bin Sa'id Al Aili telah menceritakan kepada kami Ibnu Wahb telah mengabarkan kepadaku 'Amru dia adalah Ibnul Harits bahwa Bukair telah bercerita bahwa Abdullah bin Abi Salamah] telah menceritakan kepadanya dari Nu'man bin Abi 'Ayyasy dari Jabir bin Abdullah bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarang menyewakan tanah. Bukair berkata; Telah menceritakan kepadaku Nafi' bahwa dia mendengar Ibnu Umar berkata; "Kami biasa melakukan sewa menyewa tanah, setelah kami mendengar hadis Rafi' bin Khudaij], kami meninggalkan hal itu.” (H.R Sahih Muslim: 2872).

Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa

Menurut Hanafiah, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ijab* dan *qabul*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Lafal yang digunakan adalah lafal *ijārah*, *isti'jār*, *iktirā* dan *ikrā*. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* itu ada empat, yaitu

1. *Āqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
2. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.
3. *Ujrah* (uang sewa atau upah).
4. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.¹³

Adapun syarat sewa menyewa sebagaimana yang ditulis Nasrun Haroen sebagai berikut:

1. Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijārah*nya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh. Oleh karenanya, anak yang baru *mummayiz* pun boleh melakukan akad *ijārah*, hanya pengesahkannya perlu persetujuan wali.
2. Pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *ijārah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijārah*nya tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa: 29 yang artinya: *Wahai Orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang bathil kecuali melakukan suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka.*
3. Manfaat yang menjadi objek *ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perseisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.
4. Objek *ijārah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan boleh ia manfaatkan.
5. Objek *ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu, parah ulama *fiqh* sepakat mengatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang

¹³ 'Alauddin Al-Kasani, *Badāi Ash-Sh'anāi 'fi Tarbīb Asy Syarāi*, Juz 4, CD Room, Al-Fiqh 'Ala Al-Madzabib Al-Arba'ah, Silsilah Al-'Ilm An-Nafi', Seri 9, Al-Ishdar Al-Awwal, 1426 H, hlm. 16.

lain, menyewa seorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.

6. Yang disewakan itu bukan sesuatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melakukan shalat untuk diri penyewa atau menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama *fiqh* sepakat mengatakan bahwa akad sewa menyewa ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.
7. Objek *ijārah* itu merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti, rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran. Oleh sebab itu tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai sarana penjemur pakaian. Karena pada dasarnya akad untuk sebatang pohon bukan dimaksudkan seperti itu.
8. Upah atau sewa dalam *ijārah* harus jelas, tentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

Macam-Macam Sewa Menyewa

Ijārah atas manfaat

Pada bagian ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.

Ijārah atas pekerjaan

Ijārah atas pekerjaan disebut juga upah-mengupah. Dalam *ijārah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. *Ijārah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijārah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, memperbaiki mesin cuci, atau kulkas, dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajīr* atau tenaga kerja.

Pembatalan Dan Berakhirnya Akad Sewa Menyewa

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan. Karena termasuk harta (Al-Maal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak. Yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.¹⁴ Berakhirnya akad *ijārah*:

¹⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 122.

“Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. al-Baqarah: 233).¹⁹

PEMBAHASAN

Lokasi Penelitian

Kecamatan Syiah Kuala menjadi salah satu kecamatan di Kota Banda Aceh dengan jumlah penduduk yang tergolong padat. Tercatat jumlah penduduk di Kecamatan Syiah Kuala mencapai 38.682 jiwa atau 14,315% dari 270.321 jiwa keseluruhan jumlah penduduk Kota Banda Aceh. Penduduk di kecamatan ini memiliki profesi yang beragam, diantaranya Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI/POLRI, dosen, guru, pengusaha, buruh swasta, tenaga medis, pedagang, petani, dan peternak. Namun karena wilayah kecamatan ini berjarak dekat dengan beberapa universitas, maka penduduk yang menempati daerah ini kebanyakan dari kalangan mahasiswa yang berasal dari berbagai daerah untuk menempuh pendidikan di bangku perkuliahan. Kecamatan Syiah Kuala merupakan salah satu kecamatan di Kota Banda Aceh yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tahun 1983, dan Peraturan Daerah Kota Banda Aceh No. 8 tahun 2000 tentang Pembentukan dan Pemekaran Kecamatan dalam Kota Banda Aceh.

Praktik Sewa Menyewa Rumah Di Kalangan Masyarakat Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh

Praktik sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh masyarakat dan menjadi hal yang lumrah ketika melakukan kegiatan muamalah dalam kehidupan sehari-hari. Kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat setempat dalam praktik sewa menyewa rumah ini melibatkan dua pihak, yaitu pemilik rumah dan penyewa rumah. Sewa menyewa yang terjadi dikalangan masyarakat dalam melakukan akad sewa rumah yaitu, Pemilik rumah memberikan rumah miliknya kepada siapa saja yang membutuhkan. Dengan menetapkan (*ujrah*) yang harus diberikan oleh penyewa rumah dengan imbalan tertentu. Biasanya imbalan yang harus diberikan kepada pemilik rumah yaitu tergantung pada hitungan sewa rumah yang diberikan, pemilik rumah memberikan jangka waktu untuk melunasi rumah sewa dan biasanya panjar yang diberikan oleh penyewa selama dua bulan selanjutnya penyewa harus melunasi semua uang sewa selama tinggal ditempat tersebut.

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, hlm. 57.

Analisis Ijārah Bil Manfa'ah Terhadap Penerapan Penerapan Uang Muka Dalam Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh

Ijārah atau sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya. *Ijārah* dilakukan untuk memberi keringanan kepada orang lain dalam kehidupan sosial. Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak dapat bekerja. Di lain pihak banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Sehingga keduanya saling mendapatkan keuntungan dan manfaat dengan adanya akad *ijārah*. *Ijārah* atau sewa menyewa menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh, apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Quran, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan ijma' ulama.²⁰ Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu. *Ijārah* ada dua jenis, yaitu *ijarah* atas manfaat, *ijārah* yang objek akadnya manfaat, dan *ijārah* atas pekerjaan, yaitu *ijārah* yang objek akadnya adalah pekerjaan.

Ijārah yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik rumah dalam sewa menyewa adalah *ijārah* atas manfaat. Mayoritas pemilik rumah di Kecamatan Syiah Kuala menyewakan rumah menggunakan sistem pembayaran pertahun. Pemilik rumah yang menyewakan rumah dengan sistem pembayaran pertahun meminta uang muka sebagai tanda jadi menyewa rumah. Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik rumah dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa Indonesia, agar penyewa dan pemilik rumah saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad *ijārah*. Ketika pelaksanaan akad ada beberapa pemilik rumah yang menjelaskan tentang pembayaran uang muka.

Berdasarkan fenomena yang terjadi di Kecamatan Syiah Kuala, praktik uang muka dalam sewa menyewa rumah yang dilakukan dengan cara yang berbeda-beda walaupun tujuannya sama. Hal ini dilakukan agar antara pihak penyewa dan pihak pemilik rumah tidak ada yang merasa dirugikan. Ketika melakukan akad sewa menyewa rumah menggunakan uang muka diperlukan masa khiyar untuk mengetahui kejelasan penyewa ingin meneruskan atau membatalkan sewa rumah.

Mengenai masa khiyar para ulama berbeda pendapat. Ulama Maliki berpendapat masa khiyar tidak memiliki batasan tertentu, dan hal tersebut sesuai dengan kebutuhan meneliti barang yang akan disewa atau dibeli. Seperti satu atau dua hari untuk meneliti pakaian yang akan dibeli, satu bulan untuk meneliti rumah yang akan dibeli. Menurut ulama Syafi'i dan ulama Hanafi batasan khiyar adalah tiga hari, tidak boleh melebihi dari itu. Dan Ahmad, Abu Yusuf, dan Muhammad bin Al Hasan berpendapat khiyar boleh

²⁰ H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufroon Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 276.

dilakukan untuk masa yang telah disyaratkan. Jadi ketika melakukan akad sewa menyewa rumah menggunakan uang muka dari pihak pemilik rumah sebaiknya menentukan masa khayar yang tidak terlalu lama, agar tidak ada yang merasa dirugikan baik dari pihak penyewa atau pemilik.

Transaksi sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kecamatan Syiah Kuala merupakan hal yang sudah biasa. Akad sewa menyewa yang dilakukan pemilik rumah sewa dengan penyewa menggunakan bahasa Indonesia dan bahasa Aceh. Hal ini bertujuan agar kedua belah pihak saling memahami apa yang dibicarakan. Hal ini sesuai dengan rukun dan syarat akad *ijārah*. Rukun dan syarat yang sah dalam sewa menyewa ialah adanya akad yaitu ijab dan kabul, sudah baligh dan berakal sehat, adanya kerelaan kedua belah pihak dalam melaksanakan akad, mengetahui objek sewa menyewa, adanya manfaat, jangka waktu sewa menyewa serta pembayaran yang jelas.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sendiri telah diatur mengenai ketentuan akad *ijārah* yang tercantum dalam Pasal 252 yaitu:

(3) Shigat akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas.

(4) Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.

Transaksi yang terjadi di Kecamatan Syiah Kuala telah memenuhi ketentuan akad *ijārah* yang diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dalam hal ini para pelaku akad menggunakan kalimat yang jelas yang dilakukan secara lisan dengan menggunakan bahasa-bahasa yang mudah dipahami contohnya bahasa Indonesia dan Aceh. Sementara terkait dengan ketentuan yang harus dipenuhi menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terkait dengan syarat pelaksanaan *ijārah* tercantum pada pasal yaitu:

1. Pasal 257 Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijārah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.
2. Pasal 258 Akad *ijārah* dapat dilaksanakan dengan tatap muka maupun jarak jauh.
3. Pasal 259 Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.²¹

Dalam hal ini baik dari pihak pemilik rumah sewa maupun penyewa tidak ada yang mau dirugikan. Bahkan dari pihak penyewa uang muka itu merugikan sementara dari pihak pemilik rumah sewa uang muka merupakan suatu bentuk jaminan atau kesepakatan agar tidak terjadi cidera janji dari pihak penyewa. Menanggapi permasalahan di atas, mengenai uang muka di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, hal ini diatur dalam Pasal 264:

1. Uang muka *ijārah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
2. Uang muka *ijārah* harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan *ijārah* dilakukan oleh pihak yang menyewakan.

²¹ Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), h. 62.

Jika pembatalan transaksi dilakukan oleh penyewa, maka selaku pemilik rumah tidak harus mengembalikan uang muka tersebut kepada penyewa. Sehingga, apabila terjadi pembatalan yang dilakukan oleh penyewa sendiri dan uang muka tidak kembali, hendaknya selaku penyewa merelakan uang muka tersebut. Hal ini sudah diatur di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 264.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penerapan uang muka yang terjadi di Kecamatan Syiah Kuala hukumnya boleh. Hal ini dikarenakan sudah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Sehingga, apabila terjadi pembatalan transaksi sewa-menyewa rumah yang dilakukan oleh penyewa, dan uang muka hangus. Maka, selaku penyewa hendaknya merelakan uang muka tersebut. Selain itu penerapan uang muka dalam penyewaan rumah di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dilakukan dengan tujuan untuk menghindari adanya cidera janji antara pihak pemilik rumah dengan penyewa.

PENUTUP

Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Dan juga Perjanjian yang dibuat secara lisan dalam hal pembuktian maupun acuan kerja akan mengalami kesulitan untuk menangani pelanggaran yang terjadi.

Berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, masih tidak paham karena masih banyak dari masyarakat salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Serta banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri.

REFERENSI

Abu Daud, *Ma'alim Sunnah Syarah Sunnah Abu Daud* Jilid II, hlm. 768.

Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh Al-Sunnah*, Jilid 3, Cet. Ke-3, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1983), hlm. 127.

'Alauddin Al-Kasani, *Badāi Ash-Sh'anāi fī Tarbīb Asy Syarāi*, Juz 4, CD Room, Al-Fiqh 'Ala Al-Madzabib Al-Arba'ah, Silsilah Al-'Ilm An-Nafi', Seri 9, Al-Ishdar Al-Awwal, 1426 H, hlm. 16.

Adiwarman A. Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 138.

Daeng Naja, *Contract Drafting*, Cet ke-2 (Samarinda PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm 6. Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, hlm. 57.

- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.31.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, op.cit, hlm. 231.
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 75.
- Hasil Wawancara dengan Ibu Khaira, selaku Penyewa Rumah, pada tanggal 15 Oktober 2020, di Lorong Ayahanda.
- Hasil Wawancara dengan Ibu Umratil Aula, Pemilik Rumah Sewa, pada tanggal 15 Oktober 2020, di Gampong Rukoh.
- Hasil Wawancara dengan Bapak Rahmat, selaku Penduduk setempat, pada tanggal 15 Oktober 2020, di Gampong Rukoh.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 122.
- H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm 276.
- Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, Jilid 6, (Beirut: Dar al-Ihya al-Turast a-Turabi, 1405), hlm. 331.
- Ibnu Hajar Al-Asqalani, Fathul Bari, *penerjemah, Gazirah Abdi Ummah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2002). Juz 5, hlm. 91.
- Imam Al-Kasani, Imam Al-Kasani, Al-Bada'iu ash-Shana'iu, *Jilid IV*, hlm.208.
- Mardani, *fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 6.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Al-Sunnah*, hlm. 199-200.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid III, (Kairo: Daar al-Fath, 1990), hlm. 15.
- Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2008), h. 62.