

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Perjanjian dalam Hukum Islam

1. Pengertian Perjanjian dalam Hukum Islam

Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-aqd*, yang berarti mengikat, menyambung (*ar-rabt*).²² Menurut pasal 262 *Mursyid al-Harun*, akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad. Menurut Prof. Dr. Syamsul Anwar mengatakan, akad adalah pertemuan ijab dan qabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.²³

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum, ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud

²² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed.1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 68.

²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 75

bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad.²⁴

2. Rukun dan Syarat Akad/Perjanjian

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad (perjanjian) yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun akad dan syarat akad. Rukun akad adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun.²⁵

Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:

- a. Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidain*)
- b. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqd*)
- c. Objek akad (*mahallul-'aqd*)
- d. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*)

Rukun yang disebutkan di atas harus ada untuk terjadinya akad. Kita tidak mungkin membayangkan terciptanya suatu akad apabila tidak ada pihak yang

²⁴ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Cet.2, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 2.

²⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed.1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 95

membuat akad, atau tidak ada pernyataan kehendak untuk berakad, atau tidak ada objek akad, atau tidak ada tujuan.²⁶

Akad sewa dijelaskan oleh jumhur ulama bahwa rukun akad *ijarah* adalah: dua pihak yang berakad; pernyataan persetujuan; ujrak; dan manfaat. Jumhur ulama tidak menyatakan bahwa barang yang disewa atau tenaga yang menjual jasanya sebagai rukun akad *ijarah*.²⁷

Syarat akad dibedakan menjadi empat macam yaitu :

a. Syarat Terbentuknya Akad (*Syuruth al-In'iqad*)

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad di atas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat yang dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad. Rukun pertama, yaitu para pihak, harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad yaitu tamyiz dan berbilang (*at-ta'addud*).²⁸ Rukun kedua, yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi dua syarat juga yaitu adanya persesuaian ijab dan kabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat, dan kesatuan majelis akad. Rukun ketiga, yaitu objek akad, harus memenuhi tiga syarat yaitu,

²⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 96

²⁷ Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006), Vol. V, h. 3.803 dan 3.808.

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed.1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 95

objek itu dapat diserahkan, tertentu atau dapat ditentukan, dan objek itu dapat ditransaksikan. Rukun keempat memerlukan satu syarat , yaitu tidak bertentangan dengan syarak.

Syarat dan rukun akad yang disebutkan terdahulu dinamakan pokok (*al-ash*). Apabila pokok ini tidak terpenuhi, maka tidak terjadi akad dalam pengertian bahwa akad tidak memiliki wujud yuridis *syar'i* apapun. Akad semacam ini disebut akad batil. Ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil sebagai akad yang menurut syarat tidak sah pokoknya, yaitu tidak terpenuhi rukun dan syarat terbentuknya. Apabila rukun dan syarat terbentuknya akad telah terpenuhi, maka akad sudah terbentuk.

b. Syarat-syarat keabsahan Akad (*Syuruth ash-Shihhah*)

Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna yang menjadikan suatu akad sah. Unsur-unsur penyempurna ini disebut syarat keabsahan akad.²⁹

Rukun *pertama*, yaitu para pihak, dengan dua syarat terbentuknya, yaitu tamyiz dan berbilang pihak, tidak memerlukan sifat penyempurna. Rukun *kedua*, yaitu pernyataan kehendak, dengan kedua syaratnya, juga tidak memerlukan sifat penyempurna. Rukun *ketiga*,

²⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 96.

yaitu objek akad, dengan ketiga syaratnya memerlukan sifat-sifat sebagai unsur penyempurna. Syarat “dapat diserahkan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (*dharar*) dan apabila menimbulkan kerugian, maka akadnya *fasid*. Syarat “objek harus tertentu” memerlukan kualifikasi penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung *gharar*, dan apabila mengandung unsur *gharar* akadnya menjadi *fasid*. Begitu pula syarat “objek harus dapat ditransaksikan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu harus bebas dari syarat *fasid* dan bagi akad atas beban harus bebas dari riba. Dengan demikian, secara keseluruhan ada empat sebab yang menjadikan *fasid* suatu akad meskipun telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, yaitu penyerahan yang menimbulkan kerugian, *gharar*, syarat-syarat *fasid*, dan riba. Bebas dari keempat factor ini merupakan syarat keabsahan akad.

c. Syarat Berlakunya Akibat Hukum (*Syuruth an-Nafadz*)

Akad yang belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya itu meskipun sudah sah, disebut akad *mauquf* (terhenti/tergantung).³⁰ Untuk dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akad yang sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu, adanya kewenangan sempurna atas objek akad, dan

³⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 99.

adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.

Kewenangan sempurna atas objek akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain. Kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi dengan para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum yang dilakukannya.

Dari apa yang dikemukakan di atas terlihat bahwa akad yang sah, yaitu yang telah memenuhi rukun, syarat terbentuknya, dan syarat keabsahannya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: akad maukuf, akad yang sah, tetapi belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena belum memenuhi syarat berlakunya akibat hukum, dan akad *nafiz*, yaitu akad yang sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena telah memenuhi syarat berlakunya akibat hukum.

d. Syarat Mengikatnya Akad (*Syartul-Luzum*)

Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya, serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum yang karena itu akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya adalah mengikat para pihak dan tidak

boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain. Namun ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat, meskipun sukun, dan semua syaratnya telah dipenuhi. Hal itu disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak *khiyar* (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak) pada salah satu pihak.

Di lain pihak, akad-akad yang di dalamnya terdapat salah satu jenis *khiyar* (hak opsi) juga tidak mengikat. Akad itu mengikat apabila di dalamnya tidak lagi ada hak *khiyar*. Bebas dari *khiyar* inilah yang disebut syarat mengikatnya akad.³¹

Dalam akad sewa juga terdapat syarat-syarat sah yang harus dipenuhi yang berkaitan dengan pelaku (*aqid*), objek (*ma'qud 'alaih*), sewa atau upah (*ujrah*), dan akadnya sendiri, syarat-syarat sah tersebut yaitu:

- 1) Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti halnya jual beli.
- 2) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan maka akad *ijarah* tidak sah, karena

³¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ...*, h. 101.

dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akad tidak tercapai.

- 3) Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun *syar'i*. Dengan demikian tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki atau tidak bias dipenuhi secara *syar'i*.
- 4) Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh *syara'*.
- 5) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaan itu.
- 6) Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya sendiri maka *ijarah* tidak sah. Dengan demikian, tidak sah *ijarah* atas perbuatan taat karena manfaatnya untuk orang yang mengerjakan itu sendiri.
- 7) Manfaat *ma'qud 'alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah.

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan upah (*ujrah*) adalah sebagai berikut:

- 1) Upah harus berupa *mal mutaqawwim* yang diketahui. Syarat ini disepakati oleh para ulama. Syarat *mal mutaqawwim* diperlukan dalam *ijarah*, karena upah (*ujrah*) merupakan harga atas manfaat, sama seperti harga barang dalam jual beli
- 2) Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat *ma'qud 'alaih*. Apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa maka *ijarah* tidak sah.³²

3. Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Islam

Istilah asas berasal dari Bahasa Ar (أساس) yang berarti dasar atau landasan. Sedangkan secara terminologi, yang dimaksud dengan asas ialah nilai-nilai dasar (*al-qiyam al-asasiyah*) yang menjadi bahan pertimbangan untuk melakukan perbuatan. Karena nilai-nilai dasar itu sangat berpengaruh terhadap perbuatan atau perilaku manusia secara lahiriah (*akhlaq*), maka nilai-nilai dasar tersebut harus mengandung unsur-unsur kebenaran hakiki. Adapun asas-asas yang terkait dengan penyusunan perjanjian dalam Islam adalah sebagai berikut:

a. Asas Ibadah (*Asas Diniatkan Ibadah*)

Hakekat kehidupan manusia adalah untuk beribadah kepada Allah (QS. Adz-Dzariyat (51):56).

³² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Cet.4, (Jakarta: Amzah, 2017), h. 321.

Dengan demikian adanya keyakinan terhadap unsur ketuhanan dalam aspek ibadah merupakan hal yang prinsip dalam Islam. Keberadaan asas inilah yang menjadi perbedaan mendasar antara hukum kontrak syariah dengan hukum kontrak lainnya.³³

b. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyyah at-Ta'aqud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil. Secara umum dapat dikatakan bahwa makan harta dengan jalan batil adalah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hanya saja ketertiban umum dan kesusilaan dalam hukum Islam lebih luas cakupannya, karena mencakup larangan riba, gharar dan syarat penyerta akad yang *fasid*.³⁴

c. Asas Persamaan (*Asas Al-Musawah*)

Muamalah merupakan ketentuan hukum *syara'* yang mengatur hubungan sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Dengan adanya perilaku

³³ Burhanudin S, *Hukum Bisnis Syariah ...*, h 89.

³⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 87.

saling membutuhkan, maka setiap manusia memiliki kesamaan hak untuk mengadakan perikatan. Dikatakan demikian karena pada prinsipnya manusia adalah sama. Sedangkan yang membedakan hanya ketakwaannya.

d. Asas Keseimbangan (*Asas At-Tawazun*)

Meskipun secara factual masing-masing pihak yang akan mengadakan kontrak memiliki berbagai latar belakang kebutuhan yang berbeda, namun dalam hukum bisnis tetap menekankan perlunya berpegang pada asas keseimbangan. Karena asas keseimbangan dalam akad terkait dengan pembagian hak dan kewajiban.³⁵

e. Asas Kemaslahatan (*Asas Maslahah*)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.³⁶

f. Asas Kepercayaan (*Asas Al-Amanah*)

³⁵ Burhanudin, *Hukum Bisnis Syariah ...*, h 90.

³⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 90.

Dengan asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beriktikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam hukum Islam terdapat suatu bentuk perjanjian yang disebut perjanjian amanah, salah satu pihak hanya bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainnya untuk mengambil keputusan untuk menutup perjanjian tersebut. Diantara ketentuannya adalah bahwa bohong atau penyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila dikemudian hari ternyata informasi itu tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.³⁷

g. Asas Keadilan (*Asas Al-'Adalah*)

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali di zaman modern akad ditutup dengan satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausula akad tersebut, karena klausula akad itu telah dilakukan oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum Islam kontemporer

³⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 91.

telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.³⁸

h. Asas Keridhaan (*Asas Al-Ridha*)

Segala transaksi yang dilakukan harus berdasarkan keridhaan diantara masing-masing pihak. Apabila dalam transaksi tidak dipenuhi asas ini, maka sama artinya dengan memakan harta dengan cara batil. Dalam suatu kontrak, asas keadilan inilah yang melahirkan kehendak para pihak untuk menyatakan kesepakatan (*ijab qabul*).

i. Asas Tertulis (*Asas Al-Kitabah*)

Kontrak merupakan perjanjian/perikatan yang dibuat secara tertulis. Namun perlu dipahami bahwa dalam Islam asas tertulis (*al-kitabah*) tidak hanya berlaku dalam hukum kontrak, melainkan juga berlaku pada semua akad muamalah yang dilakukan tidak secara tunai (hutang).

j. Asas Kejujuran (*Asas Ash-Shiddiq*)

Kejujuran merupakan hal yang prinsip bagi manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam penyusunan kontrak. Jika kejujuran tidak diamalkan dalam penyusunan kontrak, maka akan merusak keridhaan (*'uyub al-ridha*). Disamping itu,

³⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian ...*, h. 92.

ketidakjujuran dalam penyusunan kontrak biasanya akan berakibat perselisihan para pihak dikemudian hari. Karena itu dalam penyusunan kontrak, asas kejujuran sangat menentukan tercapainya tujuan.³⁹

4. Batalnya Perjanjian dalam Hukum Islam

Secara umum pembatalan perjanjian tidak mungkin dilaksanakan karena dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Sekalipun demikian, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dalam keadaan berikut;

a. Jangka Waktu Perjanjian Telah Berakhir

Suatu perjanjian selalu didasarkan pada jangka waktu tertentu (mempunyai waktu yang terbatas). Apabila telah sampai pada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak. Dasar hukum tentang hal ini, dapat dilihat dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an surah At-Taubah:

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوكُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ أَحَدًا فَأَتُوا إِلَيْهِمْ عَهْدُهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

³⁹ Burhanuddin, *Hukum Bisnis ...*, h. 93.

Artinya : Kecuali orang-orang munafik yang telah mengadakan perjanjian dengan kamu dan mereka sedikitpun tidak mengurangi (isi perjanjian) dan tidak (pula) mereka membantu seorangpun yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sungguh, Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

Dari ketentuan ayat diatas, khususnya dengan kalimat “penuhilah janji sampai batas waktunya” terlihat bahwa kewajiban untuk memenuhi perjanjian hanya sampai batas waktu yang telah diperjanjikan. Dengan demikian, setelah berlalunya waktu yang diperjanjikan, perjanjian tersebut batal dengan sendirinya tanpa melihat dengan siapa orang muslim melakukan perjanjian, meskipun dengan orang yng musyrik.

b. Salah Satu Pihak Menyimpang dari Perjanjian

Apabila salah satu pihak melakukan perbuatan menyimpang dari perjanjian, pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Sebagaimana ditetapkan Al-Qur'an surah At-Taubah yang artinya yaitu ;

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا الَّذِينَ
عَاهَدْتُمْ عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ فَمَا اسْتَقَامُوا لَكُمْ فَاسْتَقِيمُوا لَهُمْ
إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : Maka selama mereka Berlaku Lurus terhadapmu, hendaklah kamu Berlaku Lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

Dari ketentuan ayat diatas, khususnya dalam kalimat “*Selama mereka berlaku jujur terhadapmu, hendaklah kamu berlaku jujur pula terhadap mereka*”. Dalam hal ini, terkandung pengertian apabila salah satu pihak tidak berlaku jujur, pihak yang lain boleh membatalkan perjanjian yang telah disepakati.

- c. Jika Ada Kelancangan dan Bukti Pengkhianatan.

Apabila salah satu pihak melakukan kelancangan dan telah terdapat bukti-buktinya, perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan. Sebagaimana terdapat dalam Al-Qur'an surah Al-Anfal yaitu ;

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا
يُحِبُّ الْخَائِنِينَ

Artinya : Dan jika engkau (Muhammad) khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sungguh, Allah tidak menyukai orang yang berkhianat”.

Ayat diatas menyatakan, “jika kamu khawatir akan terjadinya pengkhianatan dari suatu golongan maka kembalikanlah perjanjian itu”. Ayat tersebut menegaskan kebolehan membatalkan perjanjian apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi*.

5. Prosedur Pembatalan dalam Hukum Islam

Pembatalan perjanjian harus melalui prosedur yang dibenarkan oleh hukum perjanjian dalam Islam. Prosedur yang harus ditempuh adalah sebagai berikut;

- a. Memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak yang melakukan perjanjian.
- b. Mengemukakan alasan-alasan diajukannya pembatalan berikut bukti-buktinya.
- c. Memberikan tenggang waktu agar pihak yang akan menerima pembatalan mempersiapkan keadaan.
- d. Pembatalan harus dilakukan dengan jalan damai sehingga tidak mengakibatkan permusuhan dan putus silaturahmi.

- e. Pembatalan dapat dilakukan dengan jalan perang apabila pihak lain mendahului penyerangan dan pengkhianatan terhadap perjanjian.⁴⁰

B. Uang Muka ('*Urbun*) dalam Perjanjian

1. Pengertian

Al-'urbun secara bahasa artinya seorang pembeli memberi uang muka/uang panjar. Diucapkan dengan mendhamahkan '*aīn* dan mensukunkan *ra*' dan bisa memfathahkan keduanya. Adapun '*arbūn*, tidak umum diucapkan oleh orang-orang Arab.⁴¹ Dinamakan demikian, karena didalam akad jual beli tersebut uang panjar yang bertujuan agar orang lain yang menginginkan barang itu tidak berniat membelinya karena sudah dipanjar Adapun definisi *bai' al-'urbun* (jual beli dengan sistem panjar) menurut istilah para ulama adalah Seseorang yang membeli barang kemudian membayarkan uang panjar kepada si penjual dengan syarat bilamana pembeli jadi membelinya maka uang panjar ituu dihitung dari harga, dan jika tidak jadi membelinya maka uang panjar itu menjadi milik si penjual.⁴²

Adapun arti terminologisnya adalah sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seorang pembeli barang

⁴⁰ Wawan Muhwan Hariri, *HUKUM PERIKATAN Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 236

⁴¹ Achmad Warison Munawir dan Muhammad Fairuz, *Kamus Al-Munawir Indonesia-Arab*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 2007), h. 920.

⁴² Evi Ariyani, *HUKUM PERJANJIAN Implementasinya dalam Kontrak Karya*, Cet.1, (Salatiga: STAIN Salatiga Press, 2012), h. 1.

kepada penjual. Bila akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran. kalau tidak jadi, maka menjadi milik penjual.⁴³ Jual beli semacam ini hukumnya haram, karena ketidakpastian dalam jual beli.⁴⁴

Dalam buku yang berjudul “Terjamah Al-Faraidul Bahiyyah” dikatakan bahwa hukum asal dari uang muka adalah tidak boleh, akan tetapi karena sangat dibutuhkan maka mendapat *rukhsah* dengan dasar kaidah “keberatan itu bisa membawa kepada mempermudah” maka hukum uang muka menjadi mubah/boleh.⁴⁵

Panjar dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah uang muka, persekot, cengkeram sebagai tanda jadi.⁴⁶ Sedangkan panjar atau panjer dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual atau penyewa sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkan maka panjar itu tidak dapat diminta kembali.⁴⁷

⁴³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, (Jakarta: Intermasa, 2005), h. 1.

⁴⁴ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Hukum Bisnis dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*, Cet.1, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), h. 38.

⁴⁵ Evi Ariyani, *HUKUM PERJANJIAN...*, h.3.

⁴⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 1985), h. 6.

⁴⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1987), h. 36.

2. Perbedaan Pendapat tentang Hukum Uang Muka (*'Urbun*)

Tentang hukum jual beli *'urbun* ini terjadi perbedaan pendapat sejak masa sahabat, tabiin, sampai masa ulama *mujahid*. Perbedaan pendapat tersebut baik yang membolehkan maupun yang melarangnya, masing-masing mereka mempunyai dalil yang menjadi rujukannya.

a. Pendapat yang membolehkan uang muka (*Al-'urbun*)

Pendapat yang memperbolehkan dikalangan sahabat Rasulullah saw diantaranya adalah Umar bin Khattab r.a dalam *Al-Istidkar*, Ibnu Abd Al-Barr yang menyebutkan hadits yang diriwayatkan oleh Nafi' bin Abd al-Harits. Kemudian pendapat yang memperbolehkan dari kalangan tabiin diantaranya adalah Muhammad bin Sirin, selanjutnya pendapat dari kalangan Imam Mazhab hanya Imam Ahmad bin Hanbal. Menurutnya, *bai' al-'urbun* hukumnya boleh. Imam Ahmad bin tidak menyebutkan dalil untuk mendukung pendapatnya tersebut selain dalil yang dinisbatkan kepada Umar bin Khattab. *Bai' al-'urbun* menurut ulama Hanabilah termasuk jenis jual beli yang mengandung kepercayaan dalam bermuamalah, yang

hukumnya diperbolehkan atas dasar kebutuhan (*hajat*) menurut pertimbangan '*urf*' (adat kebiasaan).⁴⁸

Dalil hukum Islam yang dijadikan argumen (*hujjah*) untuk mendukung pendapat mereka yang memperbolehkan adalah sebagai berikut.

Artinya : Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.⁴⁹

Kandungan ayat diatas bersifat umum, yakni berhubungan dengan halalnya setiap jual beli kecuali dalil yang jelas baik dari Al-Qur'an maupun hadits yang melarangnya. Begitu juga dalam *bai' al-'urbun* yang tidak ditemukan dalil sahih berhubungan dengan keharamannya jual beli tersebut. Oleh karena itu, jual beli tersebut secara hukum adalah mubah (boleh) karena zatnya (*mubah lidzatihi*).

Hadits *mursal* yang diriwayatkan oleh Abd al-Razaq dari Zaid bin Aslam beliau berkata:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سَمِعَ عَنْ بَيْعِ الْغُرَبَانِ فَأَحْلَاهُ
(رواه عبد الرزاق عن زيد بن أسلم رضي الله عنه)

Artinya: Bahwasanya Rasulullah Saw ditanya mengenai hukum *bai' al-'urbun*, kemudian beliau

⁴⁸ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1991), h. 220.

⁴⁹ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli*, Cet.1, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 207.

membolehkannya (HR. Abd al-Razzaq dari Zaid bin Aslam ra).⁵⁰

Hadits diatas termasuk *hadits mursal* (hadits yang *sanad* terakhirnya gugur) yaitu *sanad* setelah tabi'in (sahabat) yang tergolong hadits *dhaif*. Dalam menyikapi kehujahan hadits *mursal* ini para ulama berbeda pendapat mengenai hukum kebolehan mengamalkannya. Imam Malik, Imam Abu Hanifah, dan Imam Ahmad berpendapat bahwa hukum berhujah dengan hadits *mursal* dan mengamalkannya adalah boleh. Sedangkan mayoritas ulama hadits dan ulama fiqh sebaliknya, mereka mengatakan tidak boleh.⁵¹

Selanjutnya, Majid Abu Rukhiyah dalam kitab *Hukum al-'Urbun fi al-Islam* sebagaimana dikutip Abu Hisam al-Tharfawi berpendapat bahwa bermuamalah dengan cara *al-'Urbun* (uang panjar) adalah diperbolehkan. Pendapat yang dikemukakan oleh Hanabilah dengan hukum *bai' al-'Urbun* adalah pendapat yang lebih utama untuk diambil. Menurut pendapat Majid Abu Rukhiyah yang lebih utama adalah mengembalikan uang panjar apabila pembeli tidak jadi membeli barang, hal ini termasuk dalam *iqalah* (membatalkan transaksi).

⁵⁰ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2003), h. 206.

⁵¹ Enang Hidayar, *Fiqh Jual Beli*, ..., h 212.

Selanjutnya mengembalikan *'urbun* (uang panjar) kepada pembeli yang tidak jadi membeli barang termasuk tindakan keluar dari perbedaan pendapat dan salah satu bentuk kehati-hatian. Alasan yang dikemukakan Majid Abu Rukhiyah berkenaan dengan *bai' al-'urbun* adalah sebagai berikut.

- 1) Dalil yang melarang *bai' al-'urbun* tidak kuat dan tidak cukup bukti untuk menetapkan keharamannya.
- 2) Ulama yang membolehkan *bai' al-'urbun* seperti Hanabilah kemungkinan ber-*istidlal* (menarik dalil) adanya keserupaan yang kuat antara jual beli dan sewa menyewa dengan *'urbun*.
- 3) *'Urbun* merupakan bentuk kepercayaan antara penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari'*) begitu juga antara orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*). Si penjual mengambil *'urbun* (uang panjar) bertujuan untuk memelihara haknya, sehingga dikemudian hari tidak akan menimbulkan kerugian yang diakibatkan tidak jadinya membeli barang tersebut.
- 4) *Bai' al-'Urbun* termasuk salah satu bentuk muamalah yang telah masyhur dikenal oleh masyarakat, dan telah menjadi *'urf* (adat kebiasaan). Sementara *'urf* sendiri dapat dipertimbangkan menurut *fuqaha* (ahli

hukum Islam). Diakuinya *bai' al-'urbun* sebagai *'urf* bertujuan untuk menghilangkan kesempitan.⁵²

3. Ketetapan Majma Fikih Islam tentang Uang Muka (*'Urbun*)

Lembaga fikih Islam (*Majma al-fiqh al-Islamiy*) di Makkah al-Mukarramah yang didirikan oleh Rabithah al-'Alam al-Islami (Organisasi Kenferensi Islam/OKI) dalam muktaar yang ke-8 yang diselenggarakan di Siria pada tanggal 1-7 Muharram tahun 1414 H (21-27 Juni 1993 M) memutuskan hukum *ba'I 'urbun* sebagai berikut:

- a. Pertama, yang dimaksud dengan jual beli dengan uang muka/panjar adalah penjual menjual barang, lalu pembeli memberi sejumlah uang kepada penjual dengan syarat bahwa ia jadi mengambil barang itu, maka uang muka tersebut masuk dalam harga yang harus dibayar. Namun kalau tidak jadi membelinya, maka sejumlah uang itu menjadi milik penjual. Selain berlaku untuk jual beli, *ba'i al-'urbun* juga berlaku untuk sewa menyewa (*al-ijarah*). Karea sewa menyewa termasuk jual beli atas manfaat. Akan tetapi dikecualikan jual beli yang memiliki syarat harus diserahterimakan pembayaran di majelis akad (jual beli salam) atau serah terima keduanya (*barter komoditi riba fadhal* dan *money changer*). Akan tetapi *ba'I 'urbun* tidak berlaku dalam *ba'I al-*

⁵² Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Ma La Yasa' at-Tajiri Jahluhu*, Terj. Abu Umar Basyir, (Jakarta: Darul Haq, 2001), h. 132.

murabahah bagi orang yang mengharuskan pembayaran pada waktu yang dijanjikan, namun hanya pada fase penjualan kedua yang dijanjikan.

- b. Kedua, jual beli sistem uang muka/panjar dibolehkan bila dibatasi waktu menunggunya secara pasti, uang muka /panjar itu dimasukkan sebagai pembayaran bila pembelian berlanjut. Dan uang muka tersebut menjadi milik penjual, bila pembeli tidak jadi melakukan transaksi pembelian.⁵³

4. Terminasi Akad Melalui Urbun

Yang dimaksud dengan terminasi akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah tercipta sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaannya. “Terminasi” akad disini dibedakan dengan “berakhirnya akad” dimana yang terakhir ini berarti telah selesainya pelaksanaan akad karena para pihak telah memenuhi segala perikatan yang timbul dari akad tersebut sehingga akad telah mewujudkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Sedangkan terminasi akad adalah berakhirnya akad karena *difasakh* (diputus) oleh para pihak dalam arti akad tidak dilaksanakan karena suatu atau lain sebab.⁵⁴

Boleh jadi pula suatu akad disertai semacam tindakan hukum para pihak yang memberikan kemungkinan kepada masing-masing untuk memutuskan akad bersangkutan

⁵³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 340.

⁵⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 348.

secara sepihak dengan memikul suatu kerugian tertentu. Ini tercermin dalam pembayaran apa yang dalam hukum Islam dinamakan urbun (semacam uang panjar/cekeram). Dikalangan ahli-ahli hukum Islam pra modern, urbun merupakan institusi yang diperdebatkan apakah sah atau bertentangan dengan hukum Islam. Jumhur (mayoritas) ahli hukum Islam pra modern berpendapat bahwa urbun tidak sah menurut hukum Islam. Di lain pihak, mazhab Hambali termasuk Imam Ahmad sendiri memandang urbun sebagai sesuatu yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum Islam. Ahli-ahli hukum Islam kontemporer dan Lembaga Fikih Islam OKI mengambil pandangan fuqaha Hambali dan menerima urbun sebagai suatu yang tidak bertentangan dengan hukum Islam, dengan alasan bahwa hadis Nabi Saw yang digunakan untuk melarang urbun tidak sah sehingga tidak dapat menjadi hujjah.⁵⁵

Beberapa KUH Perdata di Negara-negara Islam yang didasarkan kepada hukum syariah juga menerima pandangan Hambali ini yang menganggap urbun sebagai sesuatu yang sah. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Muamalat Uni Emirat Arab 148 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Irak Pasal 92 ditegaskan,

- a. Pembayaran urbun dianggap sebagai bukti bahwa akad telah final dimana tidak boleh ditarik kembali kecuali

⁵⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 349.

apabila ditentukan lain dalam persetujuan atau menurut adat istiadat.

- b. Apabila kedua belah pihak sepakat bahwa pembayaran urbun adalah sebagai saksi pemutusan akad, maka masing-masing pihak mempunyai hak menarik kembali akad; apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang membayar urbun, ia kehilangan urbun tersebut dan apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang menerima urbun, ia mengembalikan urbun ditambah sebesar jumlah yang sama.

Ketentuan ini memperlihatkan adanya dua tujuan urbun. Pertama urbun yang dimaksudkan sebagai bukti untuk memperkuat akad dimana akad tidak boleh diputuskan secara sepihak oleh salah satu pihak selama tidak ada persetujuan atau adat kebiasaan yang menentukan lain. Dengan demikian, urbun merupakan bagian dari pelaksanaan perikatan salah satu pihak, dan merupakan bagian dari pembayaran yang dipercepat. Kedua, urbun juga dimaksudkan sebagai pemberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara sepihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang disepakati oleh para pihak sendiri dengan imbalan urbun yang dibayarkan. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak pembayar urbun, maka ia kehilangan urbun tersebut (sebagai kompensasi pembatalan akad) yang

dalam waktu yang sama menjadi hak penerima urbun. Sebaliknya, apabila pihak yang memutuskan akad adalah pihak penerima urbun, ia wajib mengembalikan urbun yang telah dibayar mitranya, disamping tambahan sebesar jumlah urbun tersebut sebagai kompensasi kepada mitranya atas tindakannya membatalkan akad.⁵⁶

Pasal diatas dengan kedua ayatnya memperlihatkan bahwa pembayaran urbun pada dasarnya dimaksudkan sebagai penguat atas akad dimana tidak boleh ditarik kembali tanpa persetujuan pihak lain, sebagaimana tampak jelas dari ayat (1). Sedangkan ayat dua adalah penyimpangan (perkecualian) dari asas diatas, yaitu bahwa pembayaran urbun dimaksudkan sebagai penegasan hak untuk membatalkan akad secara sepihak sehingga itu harus dilakukan berdasarkan kesepakatan secara tegas atau secara diam-diam.

Dari apa yang dikemukakan diatas tampak bahwa akad yang semula mengikat bagi kedua pihak berubah menjadi akad yang tidak mengikat karena adanya urbun yang ditujukan untuk menjadi imbalan atas pemutusan akad secara sepihak. Dengan demikian, tampak pula bahwa urbun merupakan sarana melalui pemutusan akad dilakukan.

⁵⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 350.

Di Indonesia, dalam Fatwa Syariah Nasional (DSN) dikenal juga suatu institusi serupa urbun dan disebut uang muka. Pembayaran uang muka ini dapat diberlakukan dalam akad pembiayaan murabahah antara sebuah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan nasabahnya. Ketentuannya disebutkan pada angka 7 dari amar kedua Fatwa DSN yang berbunyi sebagai berikut:⁵⁷

Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif uang muka, maka:

- a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga;
- b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.⁵⁸

Tampaknya konsep urbun (uang muka) dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional ini lebih cocok dikualifikasi sebagai ganti rugi berdasarkan kesepakatan dengan pembayaran awal dari pada urbun dengan alasan bahwa;

- a. Pemotongan urbun (uang muka) oleh LKS dalam hal nasabah membatalkan akad murabahah didasarkan pada besarnya kerugian yang dialaminya, sehingga apabila urbun itu lebih besar dari kerugian LKS, sisanya

⁵⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 350.

⁵⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 351.

dikembalikan kepada nasabah dan apabila lebih kecil, LKS dapat meminta tambahan kekurangannya.

- b. Dalam konsiderannya, Dewan Syariah Nasional tidak menyinggung hadis larangan urbun.
- c. Sebaliknya fatwa tersebut mengutip hadis tentang syarat (klausul) perjanjian, “Kaum Muslimin setia kepada syarat-syarat mereka,” dan hadis tentang ganti rugi, “Tidak boleh merugikan diri sendiri dan tidak boleh merugikan orang lain.”⁵⁹

5. Status Uang Muka ('Urbun) dalam Perjanjian yang Dibatalkan

Apabila suatu transaksi menggunakan klausul urbun, maka akan memunculkan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Menurut madzhab Maliki, transaksi yang menggunakan urbun menjadi batal. Dan obyek transaksi harus dikembalikan kepada penjual dan uang muka juga harus dikembalikan kepada pembeli.
- b. Menurut madzhab Syafi'i, transaksi yang menggunakan urbun menjadi batal jika klausul urbun disebutkan di dalam akad. Tapi apabila klausul urbun disebutkan sebelum akad atau sesudah akad maka hukum transaksi sah, sedangkan klausul urbun tidak berlaku.

⁵⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, h. 351.

- c. Menurut madzhab Hanafi, transaksi yang menggunakan urbun menjadi batal karena terdapat syarat yang membatalkan akad.
- d. Menurut madzhab Hanbali, transaksi yang menggunakan urbun sah dan klausul urbun juga mengikat meskipun tidak disebutkan masa tunggu antara transaksi dengan waktu pelunasan. Tapi menurut sebagian ulama madzhab Hanbali, transaksi dengan urbun harus ada pembatasan waktu antara akad dengan pelunasan. Dengan adanya urbun, maka akad menjadi lazim (mengikat) bagi penjual atau pihak yang menyewakan. Dengan demikian keduanya tidak boleh membatalkan akad. Sedangkan bagi pembeli atau penyewa, dengan adanya urbun ini mereka diperbolehkan untuk membatalkan akad dengan resiko mereka akan kehilangan urbun. Mazdhab Hanbali membedakan antara urbun yang dibayar sebelum akad dan yang dibayar sesudah akad. Jika urbun dibayarkan sesudah akad, maka urbun akan menjadi bagian dari harga pembayaran jika akad dilanjutkan dan menjadi milik dari penjual jika akad dibatalkan.

Namun jika urbun dibayarkan sebelum akad, maka urbun akan menjadi bagian dari harga pembayaran jika memang akad dilanjutkan, tapi jika akad dibatalkan maka penjual wajib mengembalikan urbun kepada pembeli.

Transaksi jual beli maupun sewa yang menggunakan klausul urbun dalam zaman modern ini telah menjadi suatu yang biasa terjadi. Dan beberapa fatwa ulama kontemporer telah menguatkan pendapat mazdhab Hanbali yang memperbolehkan transaksi urbun dengan alasan urbun sebagai sarana penguat transaksi antara kedua belah pihak, baik antara pembeli dan penjual maupun penyewa dan yang menyewakan. Dengan adanya urbun, penjual akan bisa terselamatkan dari resiko pembatalan transaksi. Sehingga jika terjadi pembatalan transaksi, maka penjual bisa mendapatkan ganti rugi yaitu berupa uang muka yang menjadi hak penjual.⁶⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Arab di sebut dengan *Al- Ijarah*. *Al- Ijarah* berasal dari kata *al- ajru*, yang berarti *al- iwadu* (ganti). Menurut pengertian *syara'*, *Al-Ijarah* dalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. *Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkyyyah*) atas barang itu sendiri.⁶¹

⁶⁰ Elqori, <https://benafta.wordpress.com/2011/01/15/pembatalan-kontrak-dalam-hukum-transaksi-syariah/>, Diakses pada Jum'at 11 Desember 2022, Pukul 15.00 WIB

⁶¹ Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004.

Secara etimologi *Ijarah* disebut juga upah, sewa, jasa, atau imbalan. Sedangkan menurut istilah syara“ adalah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa dan mengontrak atau menjual jasa, dan lain-lain.⁶²

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Adapun dasar hukum sewa penyewa dilihat dari berbagai sumber hukum yang ada adalah sebagai berikut :

a. Al-Qur'an Surah Al-Baqarah Ayat 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۖ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝ ٢٣٣ ﴾

Artinya : 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

⁶² Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.

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 jikakamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.

Dari ayat di atas telah melukiskan dua konteks dimana majikan telah menyewa tenaga pkerjanya dengan bayaran berupa upah tertentu, ada yang menjadi dalil dari ayat diatas adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut, dalam hal ini termasuk didalamnya jasa penyewaan atau *leasing*.

b. Hadist Nabi

Hadist nabi yang dapat dijadikan dasar hukum operasionalnya kegiatan *Ijarah* yaitu:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحْفَ عَرْقُ

Artinya: “Dari Ibnu Umar r.a. bersabda Rasulullah Saw. Berikanlah upah (sewa) buruh itu sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah).

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun *Ijarah* ada (4) empat, yaitu:

- a. *Aqid* (orang yang berakad) Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. Orang yang memberikan upah dan yang menyewakan disebut *mu'ajir* dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu disebut *musta'jir*. Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan sesuatu akad, maka golongan syafi'iyah dan hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyiz* saja.
- b. *Sighat*

Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut *sighat* akad (*sighatul-aqd*), terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Dalam hukum perjanjian Islam *ijab* dan *qabul* dapat melalui:

- 1) Ucapan.
- 2) Utusan dan tulisan
- 3) Isyarat
- 4) Secara diam-diam

5) Dengan diam semata.

Syarat-syaratnya sama dengan *ijab* dan *qabul* pada jual beli, hanya saja *ijab* dan *qabul* dalam *Ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

Menurut Ulama Hanafi, rukun sewa-menyewa itu hanya *ijab* dan *qabul* saja, mereka mengatakan: Adapun sewa-menyewa itu *ijab* dan *qabul*, sebab seperti apa yang telah kamu ketahui tersahulu bahwa yang dimaksudkan dengan rukun adalah apa-apa saja yang termasuk dalam hakekat, dan hakekat akaq sewa-menyewa adalah sifat yang dengannya tergantung kebenarannya (sahnya) sewa-menyewa itu tergantung padanya, seperti pelaku aqad dan obyek aqad. Maka ia termasuk syarat untuk terealisirnya hakekat sewa-menyewa.⁶³

Jadi menurut Ulama Hanafi rukun sewa-menyewa hanya ada dua, yaitu *ijab* dan *qabul*. Hal ini disebabkan ulama hanfi mempunyai pendapat tersendiri mengenai rukun. Mereka beranggapan bahwa yang dimaksud rukun adalah sesuatu yang termasuk hakekat dan berkaitan langsung dengan keabsahan suatu transaksi, dan dalam hal ini adlah aqad sewa-menyewa itu sendiri.

4. Macam-Macam dan Berakhirnya Sewa-Menyewa

⁶³ Aditia, Rendi. *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa-Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen*. UIN Raden Intan Lampung, 2018.

Dilihat dari segi objeknya *Ijarah* dapat dibagi menjadi 2 macam yaitu *Ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat. Umpamanya sewa menyewa rumah, took, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *Ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah, tukang kebun dan satpam.⁶⁴

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak harus dengan kesepakatan.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi objek sewa menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu pihak yang meninggal diganti oleh ahli warisnya.

⁶⁴ Hasan, Iqbal, *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Jakarta: Ghalia Indonesia. 2002

Demikian juga apabila terjadi jual beli karena jual beli tidak memutuskan sewa menyewa.

Dalam keadaan benda/barang sewaan oleh pemiliknya di jual, maka akad sewa menyewa nya tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya demikian juga halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak baik penewa maupun pemilik. Maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.⁶⁵ Beberapa alasan yang dapat digunakan oleh membatalkan perjanjian adalah:

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Misalnya terjadi kerusakan objek sewa menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.

b. Rusaknya barang yang disewakan

Misalnya rumah sewa akan berakhir masa sewanya kalau roboh demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi akan berakhir masa sewanya. Sedangkan kalau hanya terjadi kerusakan kecil selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki/mengganti

⁶⁵ Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

adalah penyewa dan dalam hal ini tidak mengakhiri sewa menyewa.

c. Rusaknya barang yang diupahkan

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1553 menyatakan jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa menyewa karena suatu kejadian yang tak sengaja, maka persetujuan sewa menyewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewaan dapat memilih, menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa, atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi.⁶⁶

d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan

Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati para pihak.

⁶⁶ Perdata, Kitab Undang Undang Hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal. 1553

e. Adanya Uzur

Misalnya: seseorang yang menyewa took untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa took yang telah diadakan sebelumnya.

