

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Pembahasan

1. Penerapan

Penerapan atau Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap sempurna. Konsep implementasi semakin marak dibicarakan seiring dengan banyaknya pakar yang memberikan kontribusi pemikiran tentang implementasi¹. Dari sekian banyak pendapat yang berkembang berikut penjelasan tentang implementasi menurut para ahli sebagai berikut.

Menurut Kamus Besar Indonesia (KBBI), pengertian penerapan adalah proses, cara, perbuatan menerapkan², dapat disimpulkan bahwa penerapan adalah suatu perbuatan memperaktekan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.

Usman mengatakan bahwa, penerapan (implementasi) adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan³.

Dalam pendapat Guntur Setiawan, penerapan (implementasi) adalah perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi

¹ (<http://rimaru.web.id/pengertian-implementasi-menurut-beberapa-ahli/>) .
diakses 28 maret 2019

² Kamus Besar Bahasa Indonesia, *kbbi.web.id*, diakses pada tanggal 4 April 2019, pukul 10.30 WIB

³Nuridin usman, *konteks implementasi berbasis kurikulum*, (Jakarta: grasindo, 2002), 70

antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana, birokrasi yang efektif⁴.

Agostiono menerangkan, implementasi merupakan suatu proses yang dinamis, dimana pelaksana kebijakan melakukan suatu aktivitas atau kegiatan, sehingga pada akhirnya akan mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan atau sasaran kebijakan itu sendiri⁵.

Purwanto dan Sulistyastuti mendefinisikan, implementasi adalah kegiatan untuk mendistribusikan keluaran kebijakan (to deliver policy output) yang dilakukan oleh para implementor kepada kelompok sasaran sebagai upaya untuk mewujudkan kebijakan⁶.

Dari pengertian-pengertian diatas memahami bahwa kata penerapan atau implementasi bermuara pada mekanisme suatu sistem. Berdasarkan pendapat ahli diatas maka dapat disimpulkan implementasi adalah suatu kegiatan yang terencana, bukan hanya suatu aktifitas dan dilakukan secara sungguh-sungguh berdasarkan acuan norma-norma tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.

2. Uang Panjar

Dalam bahasa arab panjar adalah *urbun*. Secara bahasa artinya adalah yang dijadikan perjanjian dalam jual beli. Adapun arti terminologinya yaitu sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual. Bila akad itu dilanjutkan maka uang panjar itu dimasukkan kedalam harga pembayaran dan kalau tidak jadi maka menjadi milik si penjual⁷.

⁴Guntur setiawan, *implementasi dalam birokrasi pembangunan*, (Jakarta: balai pustaka, 2004), hlm 39

⁵Agostiono, *implementasi kebijakan public model van meter dan van horn*, <http://kertyawitaradya.wordpress>, diakses 26 september 2018, hlm.139

⁶Purwanto dan sulistyastuti, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke implementasi kebijakan*, (Jakarta: bumi aksara, 1991), hlm. 21

⁷Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan perundangan islam jilid IV*, (kuala lumpur: Dewan bahasa dan pustaka, 2002), hlm. 460

Wahbah Al-Zuhaili menjelaskan, *urbun* dari segi bahasa adalah bayar muka atau pendahuluan. Jual beli *urbun* ialah seorang yang hendak membeli suatu benda lalu dia membuat bayaran kepada penjual dari harga barang tersebut sebanyak satu dirham, ataupun yang lain⁸.

Menurut Nasrun Haroen, jual beli *urbun* adalah jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian, pembeli membeli sebuah barang dagangannya seharga barang yang diserahkan kepada penjual dengan syarat apabila pembeli tertari atau setuju maka jual beli sah tetapi jika pembeli tidak setuju dan barang dikembalikan maka uang yang telah diberikan pada penjual menjadi hibah bagi penjual⁹.

Imam Malik dalam *al-Muwaththa* mendefinisikan uang panjar atau *urbun*: Ketika seorang lelaki membeli seorang budak atau menyewa hewan dan mengatakan kepada si penjual atau penyewa “saya membrimu satu dirham/dinar dengan syarat kalau saya mengambil barang yang dijual atau disewa, berapapun jumlah yang telah saya bayarkan kepadamu terhitung sebagai bagian dari harga yang saya bayar, seandainya saya tidak jadi meneruskan transaksi ini maka sejumlah uang yang sudah saya bayarkan kepadamu menjadi hakmu tanpa adanya kewajiban apa pun dari pihakmu kepada saya”¹⁰. Dari penjelasan Imam malik tersebut dapat kita ketahui bahwa *urbun* tidak hanya digunakan pada transaksi jual beli saja , namun dapat diberlakukan juga pada transaksi sewa-menyewa atau *ijarah*.

Dari uraian tersebut peneliti dapat memahami bahwa Uang Panjar memiliki makna jika untuk memesan suatu barang apakah sebuah gedung pertemuan, kamar hotel, lapangan futsal, yang digunakan beberapa waktu kemudian maka harus ada sejumlah uang

⁸ Wahab Az-Zuhaili, *Fiqh dan perundangan islam jilid IV*, hlm. 461

⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: gaya media pratama, 2000), hlm.

¹⁰ Imam Malik, *Al-Muwaththa*, *Jilid 2*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 1

sebagai tanda jadi. Semisal seorang ingin menyewa lapangan futsal tentu untuk menyakinkan pemilik lapangan orang tersebut harus memberikan sejumlah uang sebagai tanda jadi untuk kemudian hari dilunasi sisa pembayaran baik secara tunai maupun diangsur. Uang Panjar mengalami penyempitan makna yakni sejumlah uang tanda jadi untuk peesanan suatu benda atau tempat yang akan dipakai atau dibeli sebelum transaksi atau akad jual beli maupun sewa-menyewa.

3. Sewa-Menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “sewa” dan “menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa¹¹. Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan *al-Ijarah* yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan. Secara etimologis, kata *Ijarah* berasal dari kata *ajru* yang berarti *‘iwadhu* (pengganti). Oleh karena itu, *tsawab* (pahala) disebut juga dengan *ajru* (upah). Dalam syariat islam sewa menyewa dinamakan *Ijarah* yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi¹².

Ulama Syafi’I mendefinisikan *Ijarah* sebagai transaksi atas manfaat dari sesuatu yang telah diketahui yang mungkin diserahkan dan dibolehkan, dengan imbalan yang juga diketahui. Sementara al-Qudri yang bermazhab Hanafia mendefinisikan sebagai transaksi atas berbagai manfaat (sesuatu) dengan memberikan imbalan¹³.

Ulama Hanafi mengatakan bahwa *Ijarah* yaitu suatu akad yang dipergunakan untuk manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu

¹¹Kamus Besar Bahasa Indonesia, *kbbi.web.id*, diakses pada tanggal 9 April 2019, pukul 16.30 WIB

¹² Ahmad Azhar Basyir, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Grafika, 2006). Cet.III, hlm. 273

¹³ Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku pintar transaksi syariah*, (Jakarta: Hikmah, 2010), hlm. 145

barang yang disewakan dengan cara penggantian (bayar)¹⁴. Manfaat terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah yang ditempati, atau mobil untuk dikendarai, bisa juga berbentuk karya, misalnya insinyur bangunan, tukang tenun, penjahit dan sebagainya. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seperti pembantu dan para pekerja (bangunan dan pabrik).

Menurut Labib Mz yang dimaksud *Ijarah* adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama orang yang menyewakan dan oleh orang yang menerimanya, bahwa orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu¹⁵.

Dalam penjelasan Amir Syarifuddin *al-Ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al'Ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *Ijarah ad-Dzimah* atau upah-mengupah, seperti upah mengetikskripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *al-Ijarah*¹⁶.

Dari beberapa penjelasan tentang sewa-menyewa tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa sewa-menyewa atau *Ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan

¹⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam wa adillatuhu, jilid5*, (Jakarta: gema insani, 2011), hlm. 390

¹⁵ Labib Mz, *etka bisnis dalam islam*, (Surabaya: bintang usaha jaya, 2006), hlm. 39

¹⁶ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh Cet II*, (Jakarta: Kencana 2003), hlm. 216

membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dan dengan syarat-syarat tertentu tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas benda itu sendiri.

Dalam transaksi sewa-menyewa yang ada di swadaya futsal diberlakukannya uang panjar dengan menggunakan uang muka dengan syarat sebagai tanda jadi dari pihak yang akan menyewa lapangan futsal. Hal tersebut mengisyaratkan kepada pemilik telah menyetujui akan terjadinya sewa-menyewa lapangan futsal.

4. Lapangan Futsal

Menurut Kamus Besar Indonesia (KBBI), lapangan adalah tempat atau tanah yg luas¹⁷. Lapangan olahraga juga merupakan suatu bentuk ruang terbuka non hijau sebagai suatu pelataran dengan fungsi utama tempat dilangsungkannya aktivitas olahraga. Futsal merupakan versi mini dari olahraga sepak bola, namun menurut FIFA tahun 2010 ukuran lapangan futsal standar memiliki karakteristik yang berbeda dengan lapangan sepak bola, *indoorscore*, maupun *streetscore*. yang mana futsal merupakan permainan bola yang terdiri dari dua tim dengan masing-masing anggota tim terdiri dari 5 pemain utama dan maksimal 7 orang pemain cadangan, tidak seperti permainan sepak bola dalam ruangan lainnya¹⁸.

Lapangan futsal adalah tempat atau arena untuk bermain olahraga futsal yang berada di dalam ruangan (*indoor*), lapangan futsal dibatasi garis dan bertujuan untuk memasukkan bola ke gawang lawan, dengan memanipulasi bola menggunakan kaki. Lapangan futsal standar berbentuk persegi panjang dimana garis pembatas samping lapangan harus lebih panjang dari garis gawang, dengan ukuran panjang

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *kbbi.web.id*, diakses pada tanggal 4 April 2019, pukul 10.30 WIB

¹⁸ <http://www.kajianpustaka.com>, (diakses pada tanggal 9 april 2019 pukul 11.30 WIB)

lapangan 38-42 m dan lebar 18-25m namun di Indonesia ukuran lapangan futsal dengan panjang 25-42m dan lebar 15-25 m masih bisa digunakan dan tetap memenuhi syarat standar peraturan FIFA¹⁹.

B. Dasar Hukum

1. Uang Panjar

Dalam permasalahan panjar atau uang muka, dalam bahasa arab panjar adalah *urbun*. Dapat kita ketahui bahwa *urbun* tidak hanya digunakan pada transaksi jual beli saja, namun dapat diberlakukan juga pada transaksi sewa-menyewa. Para ulama fiqh berbeda pendapat mengenai hukum jual beli *urbun*. Mayoritas ahli fiqh berbeda pendapat mengenai hukum *urbun* yang diantaranya:

a. Jual beli dengan uang panjar (*urbun*) ini tidak sah

Ulama kalangan Hanafiyah, Malikiyah, dan Syafi'iyah tidak membolehkan jual beli *urbun* karena tidak ada pertukaran barang untuk uang yang diambil oleh penjual. Jumhur ulama berpendapat bahwa jual beli *urbun* adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. *Urbun* mengandung unsur *gharar*, terdapat fasad, dan termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil²⁰. Ayat Al-Quran dan Hadist yang menjadi rujukan para ulama yang melarang adalah sebagai berikut:

- 1) Hadist amru bin Syuaib dari ayahnya, dari kakeknya bahwa ia berkata²¹

¹⁹Muchlisin Riadi, *Lapangan, Peraturan dan Teknik Bermain Futsal*, <https://www.kajianpustaka.com/2018/06/lapangan-peraturan-dan-teknik-bermain-futsal.html>, (diakses tanggal 23 Maret 2019 pada pukul 15:14 WIB)

²⁰Sayyid sabiq, *Fikih Sunnah 12*, Kamaludin A. Marzuki (terjemahan), (Bandung: PT Alma arif, 1987), hlm. 97

²¹Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka. Imam Malik menyatakan: dan ini adalah yang kita lihat –wallahu A'lam- seorang membeli budak atau menyewa hewan kendaraan kemudian menyatakan: saya berikan kepadamu satu dinar dengan ketentuan apabila saya gagal beli atau gagal menyewanya maka uang muka yang telah saya berikan itu menjadi milikmu". HR Imam Malik dalam Al

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَاللَّهُ
أَعْلَمُ أَنْ يَسْتُرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَّكَرَى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ أُعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى أَنِّي إِنْ
تَرَكَتُ السَّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا أُعْطَيْتُكَ لَكَ (رواه امام مالك)

- 2) Jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara batil. Karena diisyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya. Memakan harta orang lain haram sebagaimana firman Allah²²:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٠﴾

Penafsiran ayat menegaskan untuk melakukan dan bekerja yang halal dan tidak keluar dari nilai nilai syari'at.

- b. Jual beli dengan uang panjar hukumnya boleh

Ulama mazhab Hambali berpendapat boleh, dengan alasan sebagai penguat ikatan akad, bila akad dilanjutkan maka uang panjar dijadikan sebagai bagian dari harga, tetapi jika pembeli membatalkan akadnya maka uang urbun menjadi milik penjual²³.

Muwattha 2/609, Ahmad dalam Musnadnya (no.6436) 2/183, Abu Dawud no. 3502 (3/768) dan Ibnu Majah 3192. Lafadznya lafadz Abu Daud. Namun sanadnya lemah. Hadist ini dinilai dhoif (lemah) oleh syeikh Al Albani dalam kitab Dhaif Sunan Abu Daud no. 3502 dan Dhoif Sunan Ibnu Majah 487/3192, Al Misykah 2864 dan Dhoif Al Jami Al shoghir 6060

²² “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 adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An Nisaa ayat 29).

²³ Wahab Az-Zuhaili, *Fiqh dan perundangan islam jilid IV*, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2002), hlm. 461

- 1) Imam Ahmad bin Hambal berpendapat sistem tersebut tidak mengapa. Hadist yang diriwayarkan oleh Abdul Razak hadistnya daripada hadist Zaid bin Aslam²⁴:

أَنَّهُ سَيْلٌ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرَبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحْلَهُ

2. Sewa-Menyewa

Transaksi sewa-menyewa atau ijarah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Oleh karena itu, masing-masing *muta'aqidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) tidak boleh membatalkan transaksi sepihak kecuali ada hal-hal yang merusak transaksi yang telah mengikat, seperti adanya aib, hilangnya manfaat, dan lain-lain. Demikian ini pendapat mayoritas ulama²⁵.

Adapun dasar-dasar transaksi ijarah dari al-Quran adalah

- a. Az-Zukhruf ayat 32²⁶:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا

وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ

رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Ayat tersebut menerangkan bahwa yang berwenang membagi-bagikan karunia diantara manusia di dunia dan meningkatkan derajat manusia hanyalah Allah SWT. Selain itu Allah SWT menerangkan

²⁴ “Sesungguhnya ditanya Rasulullah SAW tentang jual beli ‘arabun’ dalam masalah jual beli maka Rasulullah SAW menghalalkannya. (Hadist Mursal dalam sanad Ibrahim bin Abu Yahya)

²⁵ Abdullah bin Muhammad ath-thayyar, et el, *ensiklopedi fiqh muamalah dalam pandangan 4 mazhab*, (Yogyakarta: maktabah al-hanif, 2009), hlm. 319

²⁶ “Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan kami telah meninggikan sebahagian kehidupan atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan” (QS. Az-Zukhruf: 32)

kebolehan mempergunakan milik orang lain atas dasar saling membutuhkan.

b. QS. Al-Qashash ayat 26²⁷

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ

Di dalam tafsir disebutkan bahwa dikisahkan bahwa salah seorang dari kedua wanita itu berkata) yakni wanita yang disuruh menjemput Nabi Musa yaitu yang paling besar atau yang paling kecil ("Ya bapakku! Ambillah dia sebagai orang yang bekerja pada kita) sebagai pekerja kita, khusus untuk menggembalakan kambing milik kita, sebagai ganti kami (karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja pada kita ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya") maksudnya, jadikanlah ia pekerja padanya, karena dia adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Lalu Nabi Syuaib bertanya kepada anaknya tentang Nabi Musa. Wanita itu menceritakan kepada ayahnya semua apa yang telah dilakukan oleh Nabi Musa, mulai dari mengangkat bata penutup sumur, juga tentang perkataannya, "Berjalanlah di belakangku". Setelah Nabi Syuaib mengetahui melalui cerita putrinya bahwa ketika putrinya datang menjemput Nabi Musa, Nabi Musa menundukkan pandangan matanya, hal ini merupakan pertanda bahwa Nabi Musa jatuh cinta kepada putrinya, maka Nabi Syuaib bermaksud mengawinkan keduanya²⁸.

²⁷ Salah seorang dari kedua wanita berkata: "ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya" (QS. Al-Qashash ayat 26)

²⁸ <http://tafsirq.com> di akses pada tanggal 15 april 2019

C. Konsep Sewa-Menyewa

1. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

Menurut ulama hanafiyah, rukun sewa-menyewa (*Ijarah*) adalah ijab dan qabul dengan menggunakan lafal *Ijarah, Isti'jar, Iktiraa' dan Ikraa'*²⁹. Sedangkan rukun *Ijarah* menurut jumhur ulama ada 4, yaitu:

a. Dua orang yang berakad atau Muta'qidain

Adalah kedua pihak yang melakukan transaksi yakni *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).

b. Sighat (ijab dan Kabul)

Sighat dalam transaksi *Ijarah* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *muta'qidain*, yakni berupa lafal atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafal menyewa, mempekerjakan, atau semisal ungkapan “Aku meminjamkan rumah ini kepadamu selama sebulan dengan bayaran sekian.” Hal ini karena pinjam meminjam dengan upah berarti *ijarah*. Kemudian orang yang menyewa berkata “Aku Terima”. Jika *muta'qidin* mengerti maksud lafal sighat, maka *ijarah* telah sah apapun lafal yang digunakan karena syar'ī tidak membatasi lafal transaksi, tetapi hanya menyebutnya secara umum.

c. *Ma'qud Alaih* (manfaat / objek *Ijarah*)

Ma'qud alaih adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*³⁰. Apabila objek *Ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek *Ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah.

²⁹ Wahbah az-zuhaili, penerjemah Indonesia: Abdul hayyie al-kattani, et al, *fiqh islam wa adillatuhu, jilid 5, cet 1*, (Jakarta:gema insani, 2011), hlm. 387

³⁰ Burhanuddin S, *hukum kontrak syariah*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), hlm. 96

d. Upah

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang telah diterimanya. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *Ijarah*, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Sehingga hal itu harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya. Suatu akad *Ijarah* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat *Ijarah* yaitu³¹:

- 1). Orang yang berakad, yaitu *mu'jir dan musta'jirah* adalah orang yang telah baligh dan berakal menurut Ulama Syafi'i dan Hambali. Jadi apabila orang itu belum baligh atau tidak berakal, maka *Ijarah*-nya tidak sah seperti anak kecil atau orang gila. Namun, menurut Ulama Hanafi dan Maliki Orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia *balgh*, tetapi anak yang telah mumayyir boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya. Hal ini diisyaratkan beragama islam dari pihak keduanya, sebab orang Islam boleh menyewa orang kafir.
- 2). Kedua belah pihak yang berakad saling rela melakukan akad *Ijarah*. Apabila salah satu pihak diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijarah*-nya tidak sah. Hal ini berdasarkan firman Allah³²:

³¹Abdul Rahman ghazaly, et al, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 278-280

³² *Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling mamakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*” (QS. An-Nisa ayat 29)

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا

أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ

كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

- 3). Sighat ijab Kabul, yaitu lafal yang menunjukkan *Ijarah*, seperti "Aku sewakan barang ini kepadamu Rp. 1.000.000,00 selama setahun", kata si mu'jir. Aku terima barang engkau ini dengan menyewa Rp. 1.000.000,00 selama satu tahun". Kata si *musta'jir*.
- 4). Sesuatu yang disewakan diisyaratkan kekal ain-nya sampai waktu yang ditentukan menurut perjanjian. Apabila seseorang menyewakan sesuatu yang sudah habis atau hilang sebelum masa berakhirnya perjanjian, maka hal itu tidaklah sah, misalnya tidak sah menyewakan tetap ada.
- 5). *Ijarah* hanya pada manfaat barang yang ditransaksikan. *Ijarah* tidak sah kecuali pada manfaat suatu barang, sedangkan barang yang disewakan tetap ada.
- 6). Manfaat barang yang disewakan dapat diperoleh secara hakiki dan syar'i. misal tidak boleh menyewakan barang hasil kejahatan.
- 7). Barang yang menjadi objek akad dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Missal tidak sah menyewakan budak yang melarikan diri, atau menyewakan kerbau yang lumpuh untuk membajak sawah.
- 8). Manfaat barang tersebut hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan. Missal menyewakan rumah untuk tempat

tinggal. Maka menjadi tidak sah apabila menyewakan rumah untuk menjual khamar atau untuk gereja.

- 9). Manfaat barang diisyaratkan dapat diketahui, dirasakan, dan ada harganya guna mencegah terjadinya perselisihan. Ketika akad lama masa sewa manfaat juga ditentukan. Misalnya menyewa rumah untuk ditempati selama satu tahun. Dan kadang-kadang sewa ditentukan dengan tempat, seperti menyewa kuda untuk dikendarai sampai ke negeri atau ke daerah (daerah yang dituju). Tidaklah sah *Ijarah*, kalau seseorang menyewakan pensil untuk mencatat suatu nama karena tak ada harganya. Tak ubahnya menjual sebutir beras dan lain-lainnya.
- 10). Tidak boleh *Ijarah* dilakukan pada sesuatu yang sifatnya fardu'ain. Misalnya menyewa seseorang untuk berperang atau mengerjakan shalat lima waktu sebab manfaat (pahala) tidak akan jatuh untuk si *mu'jir*, tetapi untuk orang yang mengerjakan. Begitu juga dengan ibadah wajib lainnya.
- 11). Upah (sewa) dalam *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

2. Macam-macam Sewa-Menyewa

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *Ijarah* merupakan akad pertukaran kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. Adapun *Ijarah* terbagi menjadi dua macam, yaitu:

- a. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama 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 darah³³.

- b. *Ijarah* atas pekerjaan, disebutkan juga upah-mengupah. Dalam *ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. *Ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *Ijarah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Mislanya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, memperbaiki mesin cuci, atau kulkas, dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja³⁴.

3. Pembatalan dan Berakhir Sewa-Menyewa

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *Ijarah* iitu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum, jumbuh ulama berpendapat bahwa akad *Ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan³⁵.

Menurut Hendi Suhendi, *ijârah* akan menjadi batal dan berakhir karena ada sebab – sebab sebagai berikut³⁶:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), hlm. 330.

³⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, hlm. 330.

³⁵ Abdul Rahman Ghazaly, et el, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.

³⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 122

- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diadakan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan (berakhirnya masa sewa).
- e. Menurut Hanafi, salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijârah* jika ada keadian – kejadian yang luar biasa atau objek nya hilang atau musnah, seperti terbakarnya gedung dan lain – lain.
- f. Pembatalan akad atau ada *udzur* dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijârah* batal.