

**IMPLEMENTASI KONSEP 'URBŪN DALAM AKAD IJARAH
PADA LAPANGAN FUTSAL REAL MADAT DI KECAMATAN
SAMADUA ACEH SELATAN**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

DEWI WULAN SARI

NIM.140102128

**Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2019 M/1440 H**

**IMPLEMENTASI KONSEP 'URBŪN DALAM AQAD IJARAH PADA
LAPANGAN FUTSAL REAL MADAT DI KECAMATAN SAMADUA
ACEH SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S1) Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Oleh :

Dewi Wulan Sari

Mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
Nim. 140102128

Disetujui untuk Diuji/ Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. H. Armadi, S.Ag., MA
NIP. 197111121993031003


Dr. Irwansyah, M.Ag., MH.
NIP. 197611132014111001

**IMPLEMENTASI KONSEP 'URBŪN DALAM AKAD IJARAH PADA
LAPANGAN FUTSAL REAL MADAT DI KECAMATAN SAMADUA
ACEH SELATAN**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal:

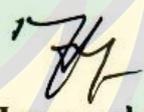
Selasa, 22 Januari 2019 M
16 Jumadil Awwal 1440 H

di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,

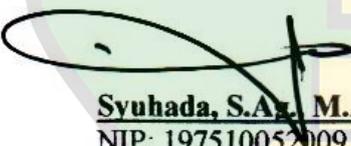
Sekretaris,

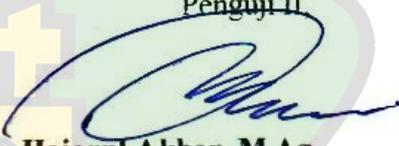

Dr. Armiada, S.Ag., MA
NIP: 197111121993031003


Dr. Irwansyah, S.Ag., MH
NIP: 197611132014111001

Penguji I,

Penguji II


Syuhada, S.Ag., M.Ag
NIP: 197510052009121001


Hajarul Akbar, M.Ag
NIDN: 2027098802

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh




Muhammad Siddiq, MH., Ph.D
NIP: 197705032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. / Fax. 0651-7557442 Email : feh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Dewi Wulan Sari
NIM : 140102128
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.
5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 18 Januari 2019

Yang Menyatakan


Dewi Wulan Sari)

AR-RANIRY

ABSTRAK

Nama : Dewi Wulan Sari
NIM : 140102128
Fakultas/ Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Implementasi Konsep '*Urbūn* Dalam Akad *Ijarah* Pada Lapangan Futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan
Tebal Skripsi : 71
Pembimbing 1 : Dr. H. Armiadi Musa, S. Ag., MA
Pembimbing 2 : Dr. Irwansyah, M. Ag., MH
Kata Kunci : Implementasi, Konsep, '*Urbūn*, *Ijarah*, Lapangan Futsal

Ijarah/ 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, seperti menyewa tempat olahraga lapangan futsal. Masyarakat Aceh Selatan memanfaatkan sarana lapangan futsal ini untuk memenuhi kebutuhan jasmani dengan sarana yang lebih praktis pada masa modern sekarang ini. Sistem transaksi sewa-menyewa lapangan futsal ini dengan memberlakukan uang panjar pada saat pem-*booking*-an, sedangkan Jumhur ulama berpendapat bahwa jual beli '*urbūn* itu dilarang karena mengandung unsur *gharar* (ketidakjelasan). Hal yang ingin diteliti adalah bagaimana praktik sewa-menyewa lapangan futsal Real Madat di kecamatan Samadua Aceh Selatan dan bagaimana pandangan fiqh muamalah terhadap praktik '*urbūn* dalam akad *ijarah* lapangan futsal Real Madat di kecamatan Samadua Aceh Selatan. Metode yang digunakan adalah *deskriptif kualitatif*, sumber pengumpulan data yang diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan (*library research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa lapangan futsal Real Madat di kecamatan Samadua Aceh Selatan, penyewa harus membayar uang panjar minimal 20 % dari harga total, tanpa batas maksimal dan harus dilunasi ketika hendak bermain di lapangan tersebut. Apabila calon penyewa membatalkan sewa dalam tenggat waktu kurang dari 24 jam, maka pengelola lapangan futsal mengembalikan panjar yang telah dibayar. Sedangkan apabila calon penyewa membatalkan sewa dalam tenggat waktu lebih dari 24 jam maka uang panjar tersebut hangus. Tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik '*urbūn* pada penyewaan lapangan futsal Real Madat belum sepenuhnya sesuai, berdasarkan pendapat jumhur ulama bahwasannya, '*urbūn* mengandung unsur *gharar* dikarenakan ketidakjelasan terhadap batas maksimal pembayaran, sehingga penyewa dan pihak lapangan sama-sama mengalami kerugian.

KATA PENGANTAR



Segala puji bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan limpahan rahmat dan nikmat yang tidak mampu dihitung oleh hamba-Nya. Semoga dengan rahmat dan nikmat yang Allah SWT berikan menambah rasa syukur dan taqwa di hadapan-Nya. Salawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW serta para sahabat, tabi'in dan para ulama yang senantiasa berjalan dalam risalah-Nya, yang telah membimbing umat manusia dari alam kebodohan ke alam yang penuh ilmu pengetahuan.

Alhamdulillah atas izin Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Implementasi Konsep ‘Urbūn Dalam Akad Ijarah Pada Lapangan Futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan”**. Penulis menyusun skripsi ini dengan maksud dan tujuan untuk memenuhi tugas akhir dan melengkapi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah di Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh.

Dengan selesainya skripsi ini, penulis turut menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Siddiq, MH selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.
2. Bapak Arifin Abdullah, S.H.I, MH selaku ketua prodi Hukum Ekonomi Syari'ah dan seluruh staf prodi Hukum Ekonomi Syariah, serta semua

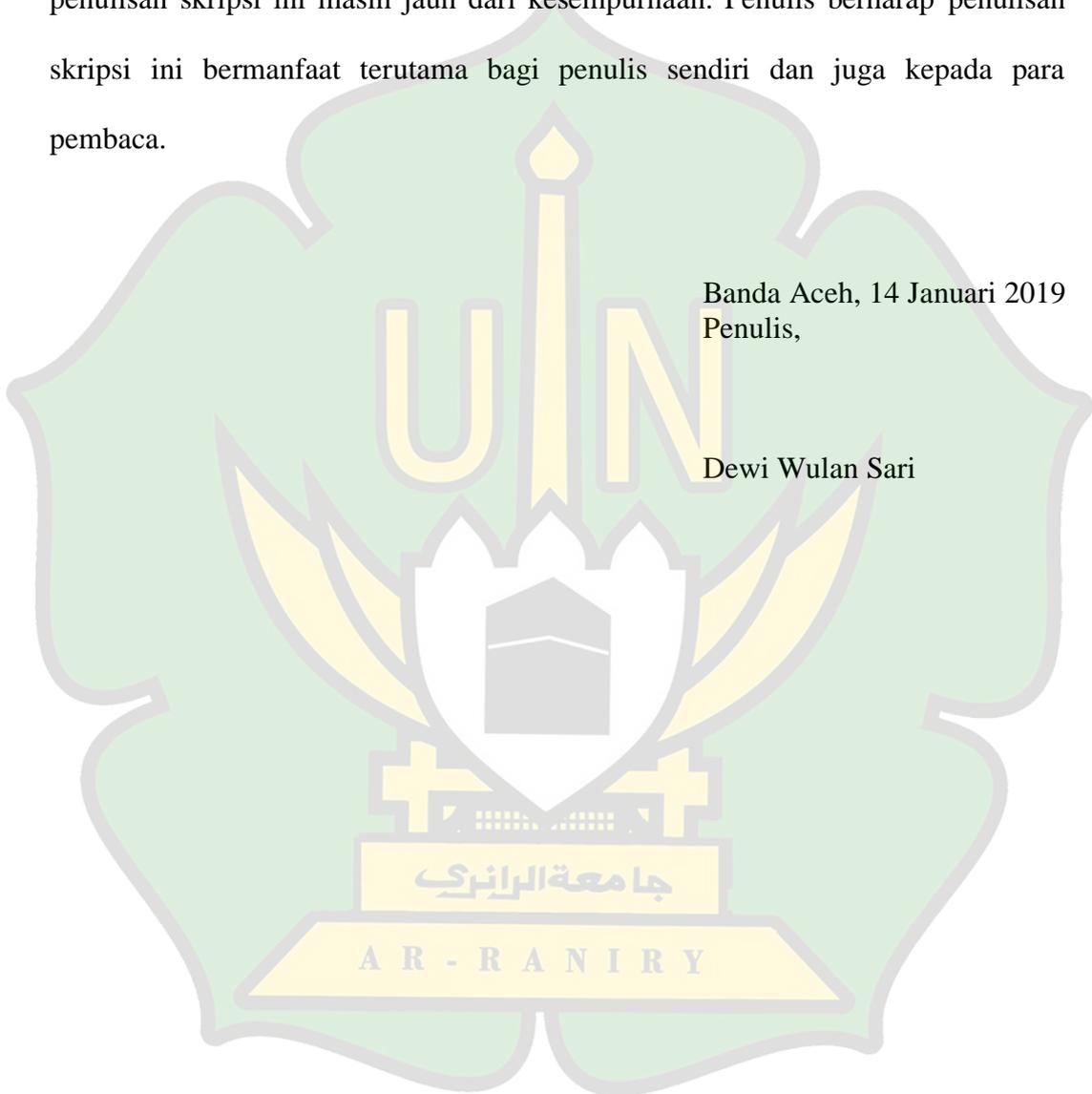
dosen dan asisten Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang telah memberi ilmu sejak awal sampai akhir semester.

3. Bapak Dr. H. Armiadi Musa, MA selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Irwansyah, S. Ag., MH selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, yang telah memberikan banyak ilmu dan pengalaman kepada penulis.
5. Seluruh karyawan/karyawati Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-raniry.
6. Dengan rasa hormat cinta dan kasih yang sedalam-dalamnya, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Ayahanda tercinta Mirhasdan Ibunda tercinta Suryanis yang telah mencurahkan segala kasih dan sayangnya dengan pengorbanan yang tak terhingga dan do'a yang tiada henti untuk penulis. Abang tercinta Elvi Andrian, adik tercinta Muhammad Abdi Alfarisi dan Muhammad Syaiful Bahrul terima kasih atas do'a, dukungan dan motivasi yang tiada henti kepada penulis.
7. Sahabat penulis, Musfira, Dea Usratul Fatanah, Laina Farhaina, Rahmi Novembriani, Fitri Nabila, Nana Zuhra, Erni Yusfa, Ulfa Nabila. Teman seperjuangan HES Unit 8 dan HES letting 2014, sahabat seperjuangan DEMA FSH dan KPM Reguler II Aceh Jaya Sampoinet 2018, yang senantiasa berjuang bersama demi mendapatkan sebuah gelar yang diimpikan selama ini.

Semoga Allah SWT selalu melimpahkan rahmat dan karunian-Nya dengan balasan yang tiada tara kepada semua pihak yang telah membantu hingga terselesainya skripsi ini. Di akhir tulisan ini, penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Penulis berharap penulisan skripsi ini bermanfaat terutama bagi penulis sendiri dan juga kepada para pembaca.

Banda Aceh, 14 Januari 2019
Penulis,

Dewi Wulan Sari



TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ع	‘	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌َو	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ/ا	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	<i>Ā</i>
◌ِ	<i>Kasrah dan ya</i>	<i>Ī</i>
◌ُ	<i>Dammah dan waw</i>	<i>Ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathāh*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *raudāh al-atfāl/ raudatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *Talḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL.....	i
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
TRANSLITERASI.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi

BAB SATU	: PENDAHULUAN	
1.1	Latar Belakang Masalah.....	1
1.2	Rumusan Masalah.....	6
1.3	Tujuan Penelitian.....	6
1.4	Penjelasan Istilah.....	7
1.5	Kajian Pustaka.....	9
1.6	Metode Penelitian.....	11
1.7	Sistematika Pembahasan.....	15

BAB DUA	: KONSEP IJARAH DAN 'URBŪN DALAM FIQH MUAMALAH	
2.1	Beberapa Ketentuan tentang akad Ijarah (Sewa-menyewa).....	16
2.2	Konsep Dasar tentang 'Urbūn (Uang Panjar).....	36
2.2.1	Pengertian Dasar 'Urbūn.....	36
2.2.2	Dasar Hukum 'Urbūn.....	39
2.3	Pendapat Ulama terdahulu dan kontemporer Mengenai 'Urbūn.....	46
2.4	Fatwa Ulama Negara-negara Islam.....	50

BAB TIGA	: TINJAUAN KONSEP 'URBŪN DALAM AKAD IJARAH PADA LAPANGAN FUTSAL REAL MADAT DI KECAMATAN SAMADUA ACEH SELATAN	
3.1	Gambaran Umum Lapangan Futsal Real Madat.....	57
3.2	Praktik 'Urbūn Pada Ijarah di Lapangan Futsal Real Madat.....	59
3.3	Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik 'Urbūn pada Ijarah di Lapangan Futal Real Madat.....	63

BAB EMPAT	: PENUTUP	
4.1	Kesimpulan.....	70
4.2	Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring berkembangnya zaman, maka muncul pula macam-macam jenis usaha jasa pemanfaatan fasilitas. Salah satunya usaha yang bergerak di bidang cabang olahraga yang sangat diminati pada masa kini, yaitu usaha penyewaan fasilitas lapangan Futsal. Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan الإجارة yang artinya menurut bahasa adalah sewa.¹ Sedangkan menurut istilah, sewa-menyewa adalah perjanjian dimana yang menyanggupi menyerahkan benda selama waktu yang ditetapkan untuk dipakai pada ketentuan yang telah diatur. Dengan adanya hubungan sewa-menyewa ini, maka kedua belah pihak telah terkait dalam suatu perjanjian atau di dalam Fiqh Muamalah yang dikenal dengan istilah *Ijarah*, yaitu akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.²

Ijarah merupakan akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah-mengupah.

Dalam kehidupan sehari-hari, sewa-menyewa telah umum terjadi di dalam masyarakat. Dimana dalam praktik sewa-menyewa ini memberlakukan adanya sistem uang panjar, dikarenakan apabila si penyewa membatalkan transaksi sewa-menyewa tersebut, maka uang panjar tersebut tidak dikembalikan (dianggap hangus).

¹Ahmad Warsun al Munawwir, *Kamus al-Munawwir Arab-Indonesia*, cet. XIV (Surabaya : Pustaka Progresif, 1997), hlm. 91.

²Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan untuk Umum*, cet.I (Bandung: Pustaka setia, 2001), hlm. 121.

Uang panjar atau *Down Payment* (DP), secara etimologi dalam bahasa Arab disebut “*al-‘urbūn*” (العربون). Secara bahasa artinya adalah yang dijadikan perjanjian dalam jual beli, diucapkan “*‘urbūn*”.³

Imam Malik dalam *al-Muwatha’* mendefinisikan uang muka atau *‘urbūn*: Ketika seorang lelaki membeli seorang budak atau menyewa hewan dan mengatakan kepada si penjual atau penyewa: “Saya memberimu satu niar/ dirham dengan syarat kalau saya mengambil barang yang dijual atau di sewa, berapa pun 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”.

Dari penjelasan Imam Malik tersebut dapat kita ketahui bahwa *‘urbūn* tidak hanya digunakan pada transaksi jual beli, namun dapat dilakukan juga pada transaksi sewa-menyewa.⁴

Ada beberapa argumen yang dikemukakan para ulama terdahulu yang melarang transaksi dengan *‘urbūn* yaitu Pertama, berdasarkan larangan Nabi terhadap *‘urbūn* dalam hadits yang diriwayatkan oleh Amru bin Syuaib dari ayahnya, dari kakeknya bahwa ia berkata : - R A N I R Y

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ⁵

³ Abdullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 133.

⁴ Imam Malik, *Al-Muwaththa’*, Jilid 2, (terj. Muhammad Iqbal Qadir) (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 1.

⁵ Imam Abu Daud dalam Sunannya, Kitab Al-Buyu’, Bab Fi Al-Urban, Hadits no. 3039. Imam Ibnu Majah dalam sunannya, Kitab At-Tijarat, Bab Bai’ al-Urban, Hadits no. 2183. Musnad Abdullah bin Amru bin Ash, Hadits no 6436

Artinya: “*Rasulullah shalallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli dengan sistem uang muka.*” (HR. Malik, Abu Daud, Ibnu Majah dan Imam Ahmad).

Walaupun para ulama hadist menilai hadits ini *dhaif*/ lemah (hadits yang kehilangan salah satu syarat dari syarat-syarat hadits shahih atau hadits hasan)⁶, namun kelemahannya terletak pada sanad bukan matannya. Kedua, bahwa transaksi ini mengandung *gharar*/ ketidakjelasan, spekulasi dan termasuk memakan harta orang lain jika penyewaan tersebut tidak jadi/ batal. Ketiga, bahwa dalam transaksi *'urbūn* terdapat dua syarat yang batil yaitu syarat memberikan uang panjar dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha. Praktik ini dianggap sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui atau *khiyar al-majhūl* (hak pilih yang tidak ditentukan waktunya).⁷

Sehubungan dengan praktik *'urbūn* (uang muka/panjar) pada sewa-menyewa lapangan futsal, para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan dan keharaman jual beli atau sewa-menyewa menggunakan uang muka (*'urbūn*). Mayoritas ahli Fiqh berpendapat jual beli dengan uang muka adalah jual beli yang dilarang dan tidak sah. Tetapi menurut ulama Hanafi jual beli uang panjar hukumnya hanya *fasid* karena cacat terjadi pada harga. Sedangkan ulama Syafi'i dan Maliki mengatakan jual beli ini adalah jual beli yang batal (tidak sah).⁸

⁶ Mohammad Nor Ichwan, *Studi Ilmu Hadits*, (Semarang: Semarang Rasail,2007),hlm. 133.

⁷ Abu Malik Kamal, *Shahih Fiqh As-Sunnah*, Jilid 4, (Jakarta: Pustaka At-Tazkiya), hlm. 411.

⁸Syaikh Muhammad bin Shalih Al-Utsmani, *Fathu Dzil Jalali wal Ikrom bi Syarh Bulughil Marom*, Jilid 9, Cet. I (Madarul Wathan, 1433 H), hlm. 181-183

Sedangkan menurut pendapat ulama kontemporer Wahbah Az-Zuhaili memilih fuqaha Hambali dan membenarkan praktik *'urbūn* sebagai suatu yang tidak bertentangan dengan hukum Islam, dengan alasan bahwa hadits Nabi Muhammad SAW yang digunakan untuk melarang *'urbūn* tidak sahih sehingga tidak bisa dijadikan *hujjah*.⁹

Pendapat Abdul Aziz Ibn Baz R.A mengatakan bahwa: “tidak apa-apa mengambil DP (*down payment*/ uang panjar) tersebut, menurut pendapat yang rajih dari dua pendapat ulama. Apabila penjual dan pembeli telah sepakat untuk itu dan jual belinya tidak dilanjutkan (tidak disempurnakan).¹⁰

Dalam realitasnya, peneliti menemukan hal menarik dalam proses sewa-menyewa lapangan Futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan yang melakukan transaksi sewa-menyewa, yaitu adanya transaksi sewa-menyewa dengan menggunakan sistem *'urbūn* (uang panjar) dalam penyewaan sebagai syarat tanda jadi mempergunakan fasilitas meskipun waktu yang dijanjikan bukan saat diberikan uang muka, akan tetapi waktunya sesuai perjanjian antar penyewa dengan pengelola usaha dikemudian waktu atau hari yang telah disepakati. Dalam hal ini, pengusaha tidak menentukan besaran harga uang muka secara pasti dan sama rata (adil) bagi para penyewa.

Konsep harga adil pada hakikatnya telah ada digunakan sejak awal kehadiran Islam. Al-Qur'an sendiri sangat menekankan keadilan dalam setiap aspek kehidupan

⁹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan perundangan Islam*, Jilid IV, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2002), hlm.462.

¹⁰Asyraf Abdul Maqshud, *Fiqh wa Fatawa al-Buyu'*, (Riyadh: Adhwa' as-Salaf, 1417 H), hlm. 291.

umat manusia.¹¹ Oleh karena itu, hal yang wajar jika keadilan juga diwujudkan dalam aktivitas pasar khususnya harga.¹²

Dalam praktik penyewaan lapangan futsal Real Madat ini, pengelola usaha tidak menentukan besaran harga uang muka bagi penyewa, akan tetapi pengelola usaha hanya menentukan minimal uang muka yang harus diberikan. Ketika telah dilakukan kesepakatan atas perjanjian sewa-menyewa fasilitas lapangan futsal, bila transaksi tersebut dilanjutkan, maka uang tersebut akan menjadi bagian dari total harga pembayaran sewa-menyewa fasilitas lapangan futsal. Akan tetapi, uang muka tersebut tidak dikembalikan lagi apabila adanya pembatalan atau jika tidak dimanfaatkannya hak sewa pada tempo waktu yang telah disepakati.¹³ Dan juga, penyewa mengalami perbedaan besaran kerugian (uang hangus) dengan penyewa lainnya, yang dikarenakan tidak adanya penentuan besaran harga uang muka, maka hilanglah unsur keadilan dalam praktik ini.

Dari uraian di atas, bahwa terdapat banyak perbedaan pendapat mengenai hukum dan ketentuan transaksi yang menggunakan sistem *'urbūn* yang dapat meruju' kepada asas keadilan, dan dapat terhindar dari unsur *gharar* dan *riba* dalam bermuamalah. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti masalah ini dengan alasan perkembangan zaman dan adanya kebiasaan masyarakat yang melakukan transaksi *'urbūn* serta munculnya pendapat-pendapat atau fatwa-fatwa ulama kontemporer pada masa yang disebut "*fase modern*" ini. Dalam penelitian

¹¹Lihat antara lain QS. An-Nahl : 90, An-Nisā : 58, Al-Maidah : 8, Al-Hadid: 25, dan Hūd : 85.

¹²Adiwarman Azhar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 353.

¹³Hasil wawancara dengan Mulyadi pengelola Lapangan Futsal Real Madat di Desa Madat Kecamatan Samadua, pada tanggal 1 Agustus 2018

ini penulis memfokuskan untuk membahas bagaimana praktik sewa menyewa lapangan Futsal Real Madat.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka permasalahan utama yang di kaji dalam penelitian adalah :

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa lapangan futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan ?
2. Bagaimana Pandangan Fiqh Muamalah terhadap praktik *'urbūn* (uang panjar) dalam akad *ijarah* (sewa-menyewa) lapangan Futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan?

1.3. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah di uraikan di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana cara dilakukannya transaksi sewa-menyewa lapangan futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan.
2. Untuk mengetahui pandangan Fiqh Muamalah terkait *'urbūn* (uang panjar) dalam akad *ijarah* (sewa-menyewa) lapangan futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam menafsirkan istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, maka penulis perlu menjelaskan istilah-istilah tersebut :

1. Implementasi

Implementasi dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* adalah penerapan atau pelaksanaan.¹⁴ Sedangkan menurut istilah implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci.¹⁵ Dengan demikian, implementasi yang dimaksud pada pembahasan ini yaitu penerapan atau penggunaan konsep '*urbūn* dalam akad *ijarah* lapangan futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan.

2. Konsep

Konsep dalam *Kamus Bahasa Indonesia* adalah ide atau pengertian yang di abstrakkan dari peristiwa konkret.¹⁶ Sedangkan menurut istilah konsep adalah suatu hal umum yang menjelaskan atau menyusun suatu peristiwa, objek, situasi, ide, atau akal pikiran dengan tujuan untuk memudahkan komunikasi antar manusia dan memungkinkan manusia untuk berfikir lebih baik.¹⁷

3. '*Urbūn*

Menurut Nasrun Haroen, jual beli '*urbūn* adalah jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian, pembeli membeli sebuah barang dan uangnya

¹⁴Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hlm. 714.

¹⁵Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, (Jakarta: Grasindo, 2002), hlm. 70.

¹⁶Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 725

¹⁷www.kuliah.info/2015/05/konsep-adalah-apa-itu-konsep-ini.html?l=1

seharga barang yang diserahkan kepada penjual dengan syarat apabila pembeli tertarik atau setuju maka jual beli sah tetapi, jika pembeli tidak setuju dan barang dikembalikan maka uang yang telah diberikan pada penjual menjadi hibah bagi penjual¹⁸

Sedangkan menurut Abullah al-Mushlih, *'urbūn* atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan uang panjar adalah sejumlah uang yang dibayarkan dimuka oleh seseorang pembeli barang kepada di penjual sebagai tanda jadi jual beli atau sewa-menyewa manfaat. Bila akad itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu di masukkan ke dalam harga pembayaran. Kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual.¹⁹

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa, *'urbūn* (uang panjar) merupakan sebuah transaksi dimana seseorang yang akan bertransaksi baik dalam transaksi jual beli maupun sewa-menyewa, akan membayar sebagian dari harga yang telah ditetapkan. Jika transaksi dilanjutkan maka uang panjar dihitung sebagai bagian dari total harga yang dibayarkan, dan jika kemudian transaksi tersebut tidak jadi atau batal dilaksanakan maka uang panjar tersebut diambil oleh pihak yang menjual (penjual) atau pihak yang menyewakan sebagai pengganti kerugian.

4. *Ijarah*

¹⁸Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 124.

¹⁹Abullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam...*, hlm. 133

Menurut Thamrin Abdullah, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.²⁰

Menurut Adiwarman Karim, *ijarah* adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah-mengupah.²¹

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang ataupun jasa atas tenaga kerja, melalui pembayaran upah/sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

5. Lapangan Futsal

Pada setiap lapangan olahraga seperti lapangan futsal memiliki konsep jaminan sewa-menyewa. Konsep ini digunakan saat perjanjian sewa-menyewa lapangan olahraga futsal. Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikat dirinya terhadap seseorang lain atau lebih. WJS. Poewadarminta juga mendefinisikan perjanjian atau persetujuan adalah (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang mana berjanji akan menaati apa yang tersebut dipersetujukan.

²⁰Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Ragawali Pers. 2014), hlm. 58.

²¹Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Dua*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2004), hlm. 66.

Futsal adalah kata yang digunakan secara internasional untuk permainan sepak bola dalam ruangan. Kata itu berasal dari kata FUTbol atau FUUTbol (dari bahasa Spanyol atau Portugis yang berarti permainan sepakbola) dan Salon atau SALA (dari bahasa Perancis atau Spanyol yang berarti dalam ruangan).²²

1.5. Kajian Pustaka

Adapun judul dari penelitian ini Implementasi Konsep 'Urbūn dalam Akad Ijarah Lapangan Futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan. Ada beberapa kajian atau pembahasan yang berkaitan dengan penelitian ini, diantaranya adalah:

Skripsi yang ditulis oleh Achmad Noer Syamsue yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Persekot Sewa Lapangan Futsal (Studi kasus di futsal land dan de futsal Yogyakarta)*".²³ Skripsi yang ditulis oleh Faizah Nurhayati dengan judul Penelitian "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka dalam Penyewaan Kamar Kos*", Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek pembayaran uang muka dalam pembayaran kamar kos di kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokkaru Kota Malang.²⁴ Skripsi yang ditulis oleh Aisyatun Nadlifah dengan judul penelitian "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Panjar Dalam Sewa-Menyewa Rumah*". Penelitian ini

²² Murhananto, *Dasar-dasar Pemain Futsal*, (Jakarta: Kawan Pustaka, 2006), hlm. 6.

²³ Diakses melalui <http://digilib.uin-suka.ac.id/13501/2/BAB1>, pada tanggal 01 Oktober 2018.

²⁴ Diakses melalui <http://syariah.uin-malang.ac.id/data/2014/Februari-2014/.../Skripsi-Faizah-09220050.pdf>, pada tanggal 01 Oktober 2018.

bertujuan untuk mendeskripsikan penerapan panjar perjanjian sewa menyewa rumah di Saepan Demangan Gondokuduman Yogyakarta.²⁵ Kemudian Skripsi yang ditulis oleh Hasan Basri Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang berjudul “*Panjar dalam Perjanjian Sewa-menyewa Lapangan Futsal di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh dalam Perspektif Ijarah Bi Al-Manfa’ah*”. Penelitian ini bertujuan untuk meninjau praktik panjar pada penyewaan lapangan futsal di kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh dengan perspektif akad *Ijarah Bi Al-Manfa’ah*.²⁶ Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Rahmad Rezeky Fahrozi Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Bisnis Pusat Kebugaran dalam Perspektif Ijarah dan Etika Bisnis Islam (Studi Kasus Banda Fitness di Banda Aceh)*”. Di dalam penelitian ini dibahas tentang praktik bisnis pusat kebugaran Banda Fitness dalam perspektif *ijarah*.²⁷

Dari judul skripsi di atas secara umum membahas sewa-menyewa dan panjar/uang muka. Dengan demikian keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian ini mengeluarkan data-data lengkap, objektif dan dipertanggungjawabkan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang

²⁵ Diakses melalui <http://digilib.uin-suka.ac.id/2494>, pada tanggal 01 Oktober 2018.

²⁶ Hasan Basri, *Panjar dalam Perjanjian Sewa-menyewa Lapangan Futsal di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh dalam Perspektif Ijarah Bi Al-Manfa’ah*, (Banda Aceh, 2015)

²⁷ Rahmad Rezeky Fahrozi, *Analisis Hukum Islam Terhadap Bisnis Pusat Kebugaran dalam Perspektif Ijarah dan Etika Bisnis Islam (Studi Kasus Banda Fitness di Banda Aceh)*, (Banda Aceh, 2017)

sedang diteliti di mana metodologi penelitian ini perlu ditentukan kualitas dan arah tujuannya dalam penulisan karya ilmiah ini.²⁸

Adapun metode penelitian yang penulis gunakan untuk penulisan karya ilmiah ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan acara meneliti dan mengobservasi lapangan mengenai sistem uang panjar dalam penyewaan lapangan futsal Real Madat.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), yang merupakan penelitian secara rinci pada subjek dan objek penelitian. Untuk memperoleh data yang sesuai objek penelitian berupa data primer dan data sekunder, maka penulis juga menggunakan penelitian perpustakaan (*library research*).

a. *Field Research* (penelitian lapangan)

Penelitian *field research*, yaitu penelitian yang penulis lakukan di lapangan futsal Real Madat Kecamatan Samadua Aceh Selatan, penulis mewawancarai empat orang responden, terdiri dari Keuchik desa Madat, Pengelola Lapangan futsal Real Madat, dan 2 orang pemain futsal Real Madat. Kemudian mengumpulkan data-data dan informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti..

b. *Library Research* (penelitian kepustakaan)

Library research adalah penelitian dengan menelaah dan mempelajari, serta membaca kitab-kitab, buku-buku, jurnal artikel-artikel dari internet dan data-

²⁸Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 7.

data lain yang berkaitan dengan topik pembahasan. Kemudian di kategorikan sesuai data yang terpakai untuk menuntaskan karya ilmiah ini sehingga mendapatkan hasil yang valid.

2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, teknik yang peneliti gunakan adalah sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi adalah peninjauan langsung ke objek yang diteliti, yaitu lapangan futsal (Real Madat) untuk mengetahui bagaimana pengelolaan lapangan futsal tersebut.

b. Wawancara

Wawancara/ interview yaitu teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung dengan cara tanya jawab yang dilakukan dengan beberapa responden yang dipilih. Teknik ini digunakan sebagai cara untuk memperoleh data tentang informasi yang menjadi fokus penelitian panjar dalam akad sewa-menyewa lapangan futsal Real Madat secara mendalam. Penulis dalam hal ini berusaha untuk memahami dan menafsirkan data atau informasi yang didapat melalui responden menurut perspektif penulis sendiri. Adapun beberapa informan menjadi kata kunci penelitian adalah wawancara langsung kepada Keuchik Desa Madat, pengelola lapangan futsal Real Madat, dan 2 orang pemain futsal (penyewa lapangan).

c. Dokumentasi

Dokumentasi yang dilakukan yaitu dengan cara menelaah segala aspek dokumentasi objek penelitian yang sudah ada maupun hasil dari wawancara dengan responden berupa dokumen-dokumen, foto-foto, rekaman untuk mendukung keakuratan data berupa dapat diartikan sebagai cara pengumpulan data yang diperoleh.

3. Sumber Data

Data dari suatu penelitian diperoleh dari bermacam-macam sumber, namun dalam hal ini dapat dikelompokkan ke dalam dua sumber data utama yaitu data primer dan data sekunder.²⁹

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber utamanya. Artinya, penulis langsung mendatangi pihak yang diperlukan untuk memperoleh suatu informasi yang dibutuhkan dengan melakukan wawancara dengan Keuchik Desa Madat, pengelola Lapangan Futsal Real Madat, 2 orang pemain futsal (penyewa lapangan) guna mendapatkan informasi yang diinginkan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang bersumber dari hasil penelitian orang lain yang dibuat untuk maksud yang berbeda. Seperti buku *Fiqih Sunnah* karya Sayyid Sabiq, *Fiqh Islam Wa Adilllatuhu Jilid V* karya Prof. DR. Wahbah Az-Zuhaili dan jurnal yang berkaitan dengan panjar/ uang muka dan sewa-menyewa.

4. Langkah-langkah Analisa Data

²⁹Rony Kountur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Jakarta : Buana Printing, 2009), hlm.177.

Data yang telah didapatkan dan diteliti, selanjutnya dianalisa oleh penulis untuk mengambil suatu kesimpulan aktual. Setelah dilakukan pengumpulan serta pengolahan data selanjutnya akan disusun laporan akhir dari hasil penelitian. Analisis bertujuan untuk menyederhanakan setiap data yang didapatkan agar menjadi mudah baca, dipahami, dan diinterpretasikan dengan baik. Langkah terakhir yang dilakukan adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi terhadap data-data tersebut. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan jawaban atas solusi yang ditawarkan peneliti atas rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini penulis berpedoman kepada “Buku Panduan Penulisan Skripsi” Fakultas syari’ah dan Hukum UIN Ar-raniry Darussalam-Banda Aceh Tahun 2013. Sedangkan untuk terjemahan ayat-ayat al-Qur’an dalam karya ilmiah ini berpedoman kepada al-Qur’an dan Terjemahannya yang diterbitkan oleh Yayasan Penyelenggara Penterjemahan al-Qur’an Departemen Agama RI Tahun 2005.

1.7. Sistematika Pembahasan

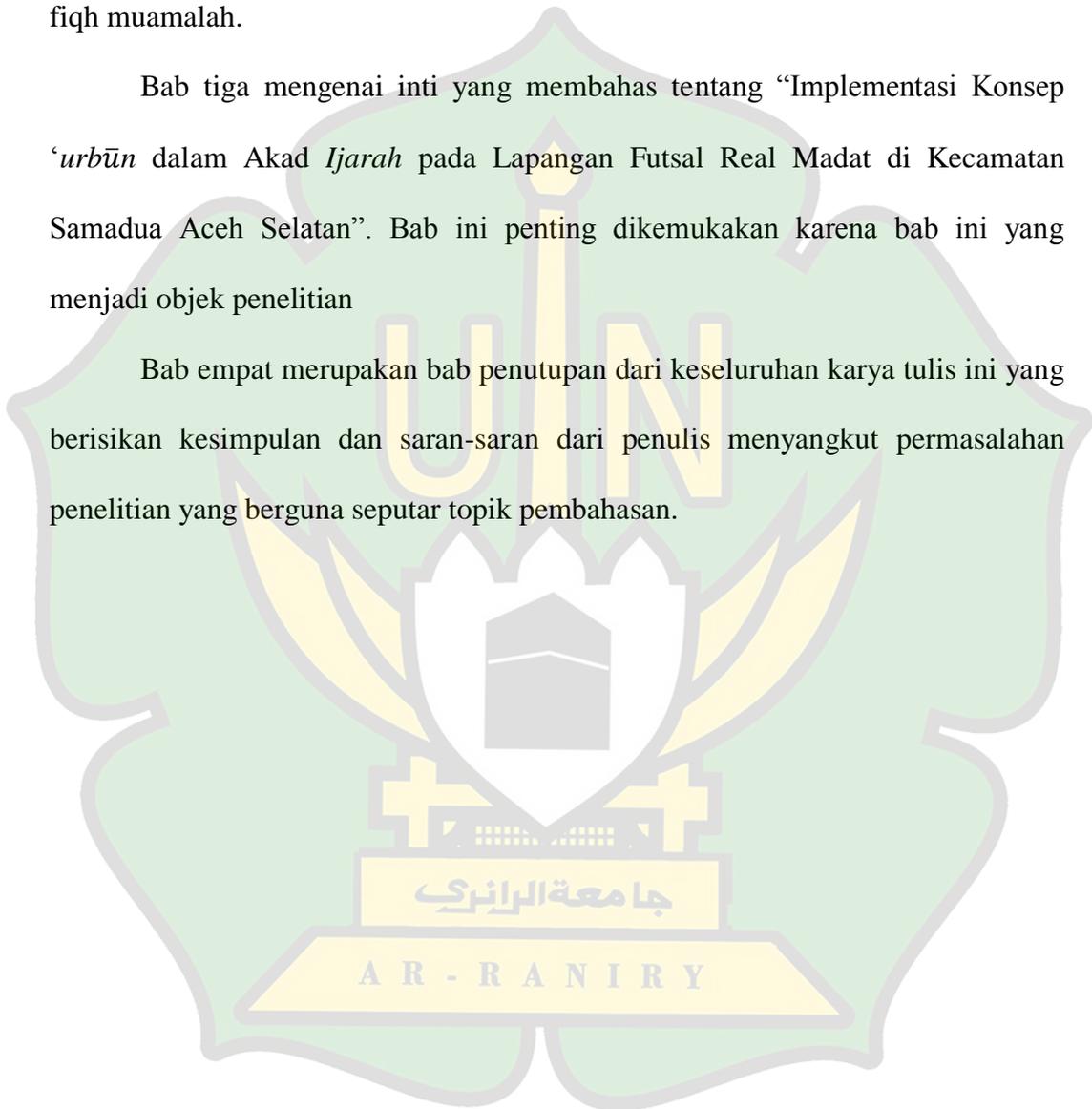
Agar dalam pembuatan skripsi ini dapat terarah dan sesuai dengan apa yang diharapkan oleh penulis maka disusunlah sistematika pembahasan yang terbagi dalam empat bab yang terdiri dari :

Bab satu merupakan pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan mengenai konsep *ijarah* (sewa-menyewa) dengan praktik *'urbūn* (uang panjar) yang meliputi pengertian, landasan hukum, syarat serta pendapat ulama tentang *'urbūn* (uang panjar) dalam fiqh muamalah.

Bab tiga mengenai inti yang membahas tentang “Implementasi Konsep *'urbūn* dalam Akad *Ijarah* pada Lapangan Futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan”. Bab ini penting dikemukakan karena bab ini yang menjadi objek penelitian

Bab empat merupakan bab penutupan dari keseluruhan karya tulis ini yang berisikan kesimpulan dan saran-saran dari penulis menyangkut permasalahan penelitian yang berguna seputar topik pembahasan.



BAB DUA

KONSEP *IJARAH*DAN '*URBŪN* DALAM FIQH MUAMALAH

2.1. Pengertian dan Dasar Hukum *Ijarah*

2.1.1. Pengertian *Ijarah*

Dalam konsep fiqh muamalah, sewa-menyewa disebut juga dengan *ijarah*. *Ijarah* berasal dari suku kata "*al-ajru*" yang berarti "*al-iwadhu*" yaitu ganti. Sedangkan menurut syara' *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹ Dalam arti luas, *ijarah* ialah suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan jumlah imbalan tertentu. *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.² Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil dengan jalan penggantian.³ Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yang memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Para fuqaha banyak menjelaskan tentang pengertian *ijarah* (sewa-menyewa) yang dibahas dalam kitab-kitab yang *mu'tabar* yang dapat dijadikan rujukan sebagai bentuk analisis terhadap khazanah pemikiran dalam Hukum Islam. Mazhab Syafi'i mendefinisikan *ijarah* sebagai akad atas suatu manfaat

¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 114.

²Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 228.

³Sayyid Sabiq, *Fiqh Muamalah*, Jilid 3, (terj. Khairul Amru Harahap, Aisyah Syaefuddin dan Masrukhin) (Dar al-Kitab al-Araby, Beirut, 1983), hlm. 177

yang mengandung maksud yang tertentu, *mubah* serta dapat didermakan dan kebolehan dengan penggantian tertentu. Menurut kata “manfaat” berfungsi untuk mengeluarkan akad atas barang karena barang hanya berlaku pada akad jual-beli dan hibah. Jadi sewa-menyewa hanya boleh dilakukan pada sesuatu yang bermanfaat dan punya nilai dan bukan pada perbuatan yang dilarang.⁴

Mazhab Maliki dan mazhab Hambali mendefinisikan bahwa *ijarah* merupakan suatu pemberian hak kepemilikan manfaat suatu yang *mubah* dalam masa tertentu disertai imbalan.⁵ Berdasarkan beberapa penjelasan pendapat para ulama di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam akad *ijarah* terdapat tiga hal pokok. Pertama, pihak-pihak yang membuat transaksi yaitu majikan, penyewa dan pekerja. Kedua, perjanjian *ijab* dan *qabul*. Ketiga, materi yang akan diperjanjikan (objek), berupa kerja dan upah (*ujrah*). Menurut seorang pakar ekonomi Islam kontemporer M. Abdul Manan, upah (*ujrah*) ialah sesuatu yang terdiri dari sejumlah kebutuhan hidup yang sebenarnya diterima oleh pekerja karena kerjanya atau sebagai hasil dari kerjanya.⁶

Ulama dikalangan mazhab Hanafi mengartikan *ijarah* yaitu akad yang berisi kepemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dengan jumlah yang disepakati.⁷ Sementara menurut Abu Al-Husein Al-Qaduri yang seorang ulama fiqh yang bermazhab Hanafi pada zaman kekhalifahan Bani Abbasiyah mengartikan *ijarah* sebagai transaksi atas berbagai

⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (terj. Abdul Hayyieal Kittani, dkk) (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 387.

⁵ *Ibid.*, hlm. 387.

⁶ M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hlm. 166.

⁷ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1997), hlm. 73.

manfaat dengan memberikan imbalan. Yang dimaksud transaksi manfaat atau berbagi manfaat adalah “menyerahkan manfaat” (dari sesuatu) sebagaimana disebutkan dalam beberapa definisi yang lain, yaitu menyerahkan berbagai manfaat dengan suatu imbalan.⁸

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES), *ijarah* adalah sewa-menyewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran, *ijarah* juga dapat diartikan dengan *leasecontract* (kontrak sewa) dan juga *hirecontract* (menyewa kontrak). Oleh karena itu, *ijarah* dalam konteks Perbankan Syari’ah adalah suatu *leasecontract*. *Leasecontract* adalah suatu Lembaga keuangan yang menyewaakan peralatan (*equipment*), baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang, seperti mesin-mesin, pesawat terbang dan lain-lain, kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.⁹

Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) juga mendefinisikan *ijarah* yaitu sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran upah atau sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.¹⁰ Dalam istilah lain, *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad pemindahan hak guna atau manfaat atas barang atau jasa,

⁸Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (Jakarta Selatan: PT. Mizan Republik, 2010), hlm.145.

⁹Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 247.

¹⁰Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 138.

melalui upah sewa tanpa diikuti oleh pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.¹¹

Dari beberapa definisi yang telah dijelaskan di atas penulis menyimpulkan bahwa *ijarah* ialah sewa-menyewa dengan pengambilan manfaat dari suatu benda tanpa berpindahnya hak kepemilikan dari benda itu sendiri dan bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, dalam praktik sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan hak kepemilikan masih berada pada pemilik barang. Sebagai imbalan atas pengambilan manfaat suatu barang hukumnya *mubah* atau boleh, selama yang dilakukan tidak menyimpang dari apa yang telah disyariatkan oleh Islam. Sewa-menyewa merupakan bentuk perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan timbal balik antara kedua belah pihak, dimana kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing, sehingga dalam hal ini terjadi adanya keseimbangan antara penyewa dan pemberi sewa.

2.1.2. Dasar Hukum *Ijarah*

Ulama fiqh sepakat atas legalnya akad *ijarah* kecuali Abu Bakar Al-Asham, Ismail Bin Ulayyah, Hasan Basri, Al-Qasyani, An-Nahrawi, dan Ibnu Kaisan. Mereka melarang akad ini karena *ijarah* adalah menjual manfaat, padahal manfaat-manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli atasnya. Sebagaimana tidak boleh pula

¹¹Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 42.

menggantungkan jual beli pada masa yang akan datang. Hal ini dibantah oleh Ibnu Rusyd bahwa manfaat tersebut walaupun tidak ada saat akad, tetapi secara umum tercapai. Syariat hanya memperhatikan manfaat-manfaat yang pada umumnya tercapai dan manfaat yang antara tercapai dan tidaknya adalah seimbang. Mayoritas ulama memperbolehkan akad *ijarah* dengan dalil Al-Qur'an, sunnah dan ijma' sebagai berikut.¹²

1. Dalil A-Qur'an

Dasar hukum dalam Al-Qur'an yang menerangkan tentang *ijarah* terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 233, Allah berfirman :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٣٣)

Artinya : *Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikannya pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan (Q.S Al-Baqarah : 233)*

Surat Al-Baqarah ayat 233 ini merupakan dasar yang bisa dijadikan landasan hukum dalam persoalan sewa-menyewa. Ayat di atas membolehkan seorang ibu untuk menyusukan anaknya pada orang lain. Disitu diterangkan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atas pemabayaran sebagai ganti dari sewa terhadap jasa tersebut.¹³

¹²Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatahu*, jilid 5...,hlm. 385-386

¹³Syaikh Muhammad bin Shaleh al-Utsaimin, *Tafsir al-Qur'an al-Karim*, (Mesir:Dar Ibnul Jauzi,t.t),hlm.143.

Dalam surat Al-Nisa' ayat 29 juga dijelaskan tentang ijarah, Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَحَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang belaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa' : 29)*

Ayat ini dengan tegas melarang orang memakan harta orang lain atau hartanya sendiri dengan jalan bathil, artinya tidak ada haknya. Memakan harta sendiri dengan jalan bathil ialah membelanjakan hartanya dengan jalan maksiat. Memakan harta orang lain dengan jalan bathil ada berbagai caranya, seperti pendapat suddi, memakannya dengan jalan riba, judi, menipu, dan menganiaya. Menurut Hasan dan Ibnu Abbas, memakan harta orang lain dengan tidak ada pergantian. Termasuk juga dalam jalan yang batal ini segala jual beli yang dilarang *syara'* yang tidak termasuk ialah, jalan perniagaan yang saling "berkeridhaan" (suka sama suka) di antaramu yakni dari kedua pihak. Sudah tentu perniagaan yang dibolehkan oleh *syara'*.

Walaupun dalam ayat ini Allah SWT membatasi hanya dengan jalan perniagaan saja, tetapi itu tidak berarti bahwa orang dilarang memakan harta orang lain dengan jalan hibah, sedekah, dan sebagainya. Hanya disebutkan

perniagaan itu, karena itulah jalan yang paling banyak di lakukan dalam tukar-menukar.¹⁴

Dalam ayat ini dijelaskan larangan memakan harta dengan cara yang bathil dan memperbolehkan memakan harta dari hasil perniagaan yang berlaku seperti jual beli dan sewa-menyewa dengan syarat suka sama suka diantara para pelaku akad.

Kemudian juga diterangkan mengenai ijarah dalam surat Al-Thalaq ayat 6.

Allah berfirman :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ
فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ
وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُدِّضُوا لَهُ الْأُخْرَىٰ (٦)

Artinya : *Tempatkanlah mereka (para istri dimana kamu berpendapat tinggal menurut kemampuan dan jangalah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Q.S. Ath-Thalaq : 6).*

Ayat ini memperjelas tempat tinggal perempuan itu selama dia menunggu masa 'iddah yaitu hendaklah ditinggalkan di tempatmu sendiri atau di tempat lain yang dapat kamu ikhtiarkan (usahakan). Kalau perempuan yang sudah kamu cerai itu menyusukan anakmu, berilah mereka upah atas kerjanya menyusukan itu dengan upah yang baik. Dan hal ini dirundingkan atau dimusyawarahkan dengan perempuan itu cara bagaimana penyelenggaraan penyusuan anakmu itu, kalau tidak terdapat perdamaian di antaramu, umpamanya pihak laki-laki merasa

¹⁴Syekh H. Abdul Halim Hasan, *Tafsir Al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana,2006), hlm. 258

keberatan anaknya disusukan oleh ibu anak itu karena ibunya menderita penyakit menular, atau meminta upah yang tinggi atau ibu anak itu tidak suka menyusukan anaknya, maka anak itu boleh disusukan oleh perempuan lain, sedang biayanya ditanggung oleh pihak laki-laki. Akan tetapi, apabila tidak ada perempuan lain yang akan menyusukan anak itu, wajiblah ibu anak itu menyusukan anaknya. Begitu juga apabila laki-laki itu tidak mampu membelanjai penyusuan itu, wajib juga bagi ibu untuk menyusukan anaknya.¹⁵

Ayat ini menerangkan tentang tempat tinggal istri pada masa 'iddahnya yang boleh jadi bukan rumah suami, boleh jadi dipinjam atau disewa, atau rumah yang tidak layak dihuni oleh suami. Ini menjelaskan kebolehan sewa-menyewa dalam hukum islam.

2. Dalil Sunnah Nabi Muhammad SAW

Sumber hukum yang menjelaskan tentang kebolehan konsep *ijarah* selain dari nash-nash Al-Quran juga terdapat dari beberapa hadits Rasul. Nabi Muhammad SAW memberikan teladan dalam pemberian imbalan (upah) terhadap jasa yang diberikan seseorang kepada pekerjanya sesuai dengan kerja yang dilaksanakan. Rasulullah SAW juga tidak menanggung-nanggung bayaran upah, hal ini untuk menghilangkan keraguan maupun kekhawatiran bahwa upah mereka tidak dibayar nantinya. Dasar hukum *ijarah* tersebut diantaranya:

¹⁵*Ibid.*, hlm. 611.

a. Hadits Riwayat Ibnu Majah dari Abdullah Ibnu Umar

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)¹⁶

Artinya : ”Dari Abdilllah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW: Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering” (H.R Ibnu Majah).

Hadits di atas menunjukkan bahwa dalam persoalan sewa-menyewa, terutama yang memakai jasa manusia untuk mempekerjakannya. Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan. Artinya, pemberian upah harus segera dan langsung, tidak boleh ditunda-tunda.¹⁷

Dalam Islam pembahasan-pembahasan muamalah relatif tidak terbatas, hal tersebut dikarenakan agama Islam memberikan ruang yang luas kepada kepada penganutnya untuk berkreasi dalam urusan muamalah dalam melakukan transaksi selama tidak dalam perkara yang haram.

b. Hadits Riwayat Bukhari

عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الرُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَهُوَ عَلَى دِينَ كُفَّارٍ فُرِئِشَ فَدَعَا إِلَيْهِ رَا حِلَّتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بَرَا حِلَّتَيْهِمَا صُبْحَ ثَالِثِ يَوْمٍ قَالَتْ : وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيَّتًا (رواه البخاري)¹⁸

Artinya : “Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah RA, istri Nabi SAW berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang

¹⁶Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*..., hlm. 393.

¹⁷Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid II, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), hlm. 20.

¹⁸Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fathul Bari*, jilid 13, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2010), hlm. 50.

laki-laki dari suku bani Ad Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir quraisy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Syur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari Selasa. (H.R Bukhari)”.

Dalam hadits ini disebutkan bahwa keduanya menjanjikan kepada penjuk jalan untuk membawakan hewan tunggangan mereka setelah tiga hari. Namun, Al Ismail mengemukakan kritikan bahwa dalam hadits itu tidak ada keterangan bahwa keduanya menyewa penunjuk jalan tersebut, dan dia telah memulai pekerjaan sejak terjadinya kesepakatan dimana dia menerima hewan tunggangan dari keduanya untuk dirawat dan dijaga hingga tiba saat yang tepat bagi keduanya untuk keluar. Sedangkan Ibnu Hajar yang menjadi sasaran kritiknya, ulama yang tidak memperbolehkan sewa-menyewa, bila pekerjaan tidak dimulai sejak kesepakatan terjadi, merekalah yang perlu mengemukakan dalil.

Ibnu Al Manayyar menanggapi para pengkritik Imam Bukhari dalam persoalan ini, “Sesungguhnya tujuan menyewa jasa tersebut adalah hanya sebagai penunjuk jalan, dan tidak diragukan lagi bila hal ini lebih akhir dari pada waktu terjadi kesepakatan kedu belah pihak”.

Ibnu Hajar mengatakan, pertanyaan ini diperkuat oleh keterangan bahwa yang mengembalakan hewan tunggangan keduanya adalah Amir bin Fuhairah, bukan penunjuk jalan. Lalu Ibnu Al Manayyar berkata, “Pada hadits ini tidak ada penegasan tentang hukum tersebut, baik yang menetapkan maupun yang menafikan. Mungkin saja yang demikian itu diperbolehkan apabila jarak waktu tidak terlalu lama, karena minimnya unsur penipuan di dalamnya. Namun tidak

diperbolehkan apabila jarak waktunya sangat lama. Ini merupakan mazhab Imam Maliki, dimana dia membatasi bolehnya melakukan jual-beli dengan waktu dimana barang yang dimaksud tidak berubah pada masa tersebut. Dari kisah ini dapat disimpulkan bolehnya menyewa rumah untuk masa tertentu sebelum datang awal perhitungan masa sewa-menyewa tersebut.¹⁹

3. *Ijma'* Para Sahabat

Mengenai kebolehan ijarah para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak ditanggapi.²⁰ Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari'atkan ijarah ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*.

Dari beberapa ayat dan hadits yang telah dijelaskan, dapat penulis pahami bahwa apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban, maka mereka berhak atas imbalan dari pekerjaan yang telah dilakukan secara halal sesuai dengan perjanjian yang telah mereka perjanjikan. Allah SWT juga menegaskan bahwa sewa-menyewa dibolehkan, karena pihak yang melaksanakan akad sama-sama mempunyai hak dan kewajiban yang harus mereka terima.

2.1.3 Rukun dan Syarat *Ijarah*

Rukun menjadi eksistensi dari suatu perbuatan yang akan diwujudkan oleh para pihak, dengan adanya rukun akan menegaskan entitas dari suatu pekerjaan yang akan dihasilkan. Para fuqaha menyebutkan bahwa rukun merupakan

¹⁹*Ibid.*, hlm. 51

²⁰Sayyid Sabiq, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 18.

sesuatuyang menjadikan tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan ia bersifat internal dari sesuatu yang ditegakkannya.²¹

Dalam akad *ijarah bil al-manfa'ah* rukunnya juga juga termasuk ketentuan yang harus dipenuhi. Ulama Hanafi berbeda dalam membuat kategori rukun dan pendapat mereka berbeda dengan pendapat mayoritas para fuqaha. Menurut Imam Hanafi rukun *ijarah* dan *qabul*, yaitu orang yang menyewa dan yang menyewakan. Sedangkan menurut kesepakatan mayoritas jumhur ulama, rukun *ijarah* ada empat, diantaranya:

1. *'Aqid*, (pihak yang melakukan perjanjian atau orang yang berakad)
2. *Ma'qūd 'alaih*, (objek sewa atau objek kerja)
3. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewakan atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.
4. *Sighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.²²

'Aqid yaitu pihak-pihak yang melakukan perjanjian akad. Pihak yang menyewakan tenaganya atau pemilik barang objek sewa disebut *muajjir*, sedangkan pihak yang menggunakan jasa atau memanfaatkan barang objek sewaan disebut *musta'jir*. Kedua pihak yang melakukan akad diisyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Ulama Syafi'i dan Hambali menambah satu syarat lain, yaitu *baligh*. Menurut pendapat ini akad yang dilakukan anak kecil meski sudah *tamyiz*, tetap tidak sah jika belum *baligh*.²³

²¹Ghufron A. Masadi, *Fqih Muamalah Konstektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 78.

²²Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 321.

²³Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 19.

Ma'qūd 'alaih adalah barang yang dijadikan objek dalam sewa-menyewa, berupa barang tetap dan barang bergerak yang merupakan milik sah pihak *musta'jir*. Kriteria barang yang boleh disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadaannya tetap utuh selama masa persewaan.²⁴

Sighat terdiri dari dua, yaitu *ijab* dan *qabul*, *Ijab* merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan *qabul* adalah pernyataan penerimaan dari penyewa. *Ijab* dan *qabul* boleh dilakukan secara jelas (*sahih*) dan boleh pula secara kiasan (*kinayah*).²⁵

Adapun syarat akad *ijarah* yaitu :

1. Syarat bagi dua orang yang berakad

Pendapat Ulama Syafi'iyah dan Hambali, syarat bagi kedua orang yang berakad adalah *baligh* dan berakal. Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, yaitu anak kecil atau orang gila yang menyewakan hartanya atau mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka akad *ijarah* tidak sah.

Sedangkan pendapat Mazhab Hanafi dan Maliki menyatakan bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* sudah boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan didampingi atau disetujui oleh walinya.

²⁴Abdul Rahman al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazhab al-Arba'ah*, Juz III..., hlm. 101.

²⁵Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm. 20.

2. Syarat *ma'qūd 'alaih* (objek dan imbalan)

Para fuqaha sepakat, akad *ijarah* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan. Oleh karenanya manfaat *ma'qūd 'alaih* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* yang bisa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah²⁶, baik secara nyata (hakiki) seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan mesjid, seorang dokter untuk mencabut gigi sehat dan meminta penyihir untuk mengerjakan sihir. Abu Hanifah, Zufar dan ulama Hambali berpendapat bahwa tidak dibolehkan menyewakan sesuatu yang dimiliki bersama selain kepada mitranya, seperti menyewakan bagian seseorang dari rumah milik bersama kepada bukan mitra, baik bagian orang tersebut jelas, seperti seperempat dan semisalnya, maupun tidak jelas.²⁷

Manfaat objek akad *ijarah* harus jelas, agar tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek tidak jelas dan menimbulkan perselisihan maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak dapat diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai. Kejelasan tentang objek akad *ijarah* bisa dijelaskan dengan objek manfaat. Penjelasan objek manfaat bisa dengan mengetahui benda yang disewakan. Apabila seseorang mengatakan, “Saya sewakan kepadamu salah satu dari rumah ini”, maka akad *ijarah* tidak sah, karena rumah mana yang akan disewakan tidak jelas.

²⁶Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 326.

²⁷WahbahAz-Zuhaili, *Fiqh Islam...*, hlm. 395.

Berikut ketentuan-ketentuan objek *ijarah*:

- a. Objek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh karena itu, ulama fikih sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, rumah atau toko harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah mau dia melanjutkan akad tersebut atau tidak. Jika toko rumah atau toko tersebut sedang disewa oleh orang lain, maka setelah habis masa sewanya baru dapat disewakan kepada orang lain.
- b. Objek *ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat, bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada nonmuslim untuk tempat mereka beribadat.²⁸
- c. Objek *ijarah* 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.
- d. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, misalnya menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa atau

²⁸M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo, Persada, 2004), hlm. 231-233.

menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan haji penyewa. Para ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa akad sewa-menyewa seperti ini tidak sah, karena shalat dan haji merupakan kewajiban penyewa itu sendiri.

- e. Objek *ijarah* 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.
- f. Upah atau sewa dalam *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

Ketentuan objek *ijarah* dalam buku Fiqh Ekonomi Syariah disebutkan sebagai berikut:

- a. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*saman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
- i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.²⁹

Dalam masalah ini terdapat fatwa yang disampaikan oleh para ulama yang duduk di Lajnah Daimah sebagai berikut, "Setelah Lajnah Daimah mengkaji hal yang ditanyakan mengenai penyewaan perhiasan emas maka Lajnah Daimah memberikan jawaban sebagai berikut: Pada dasarnya diperbolehkan menyewakan perhiasan emas dan perak dengan mata uang emas, perak atau selainnya asalkan uang sewa dan jangka waktu sewa jelas. Setelah masa sewa berakhir penyewa berkewajiban untuk memulangkan perhiasan yang dia sewa. Tidak mengapa alias boleh-boleh saja meminta agunan atau jaminan untuk kepentingan ini." Fatwa ini ditandatangani oleh Syaikh Abdul Aziz bin Abdullah bin Baz, Syaikh Abdul Aziz bin Abdullah alu Syaikh, Syaikh Shalih bin Fauzan al Fauzan, dan Syaikh Bakar bin Abdullah Abu Zaid.³⁰

3. Syarat Manfaat

Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak menjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka

²⁹Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah...*, hlm. 253-254.

³⁰Diakses melalui <https://pengusahamuslim.com/2848-hukum-sewa-perhiasan-1515.html>, pada tanggal 26 Oktober 2018.

akad itu tidak sah.³¹ Dan manfaat yang diambil dari benda tersebut tidak mengakibatkan benda tersebut rusak atau habis. Kalau benda yang diambil manfaatnya rusak atau habis, maka benda tersebut tidak bisa dijadikan objek sewa, dan sewanya tidak sah. Demikianlah rukun dan syarat *ijarah* yang harus dipahami oleh para pihak yang melakukan *ijarah*, agar transaksi *ijarah* yang mereka buat sah menurut ajaran Islam.

Selain syarat sahnya suatu akad yang telah diklasifikasikan oleh para fuqaha terdapat syarat-syarat yang diatur dalam KUH Perdata Pasal 1320 agar suatu perjanjian sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Syarat subjektif, syarat ini terpenuhi apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi:
 1. Kecakapan untuk membuat kontrak (dewasa tidak sakit ingatan).
 2. Kesepakatan mereka yang mengingatkan dirinya.
- b. Syarat objektif, syarat ini berlaku apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum, meliputi:
 1. Suatu hal (objek) tertentu.
 2. Suatu sebab yang halal (kuasa).³²

Syarat-syarat yang ditetapkan dalam KUH Perdata tidak jauh berbeda dengan apa yang telah ditetapkan oleh para fuqaha yang terdapat dalam fiqh muamalah sebagai syarat untuk sahnya suatu akad/perjanjian.

³¹Muhammad bin Qasim Asy-Syafi'i, Fath al-Qarib, Jilid I, (terj. Imran Abu Umar) (Surabaya: Menara Kudus, 1992), hlm. 298

³²KwikKian Gie, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 50.

2.1.4. Macam-macam *Ijarah*

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqh membagi akad *ijarah* kepada dua macam:

1. *Ijarah bil al-'amal*, yaitu sewa menyewa yang bersifat pekerjaan/jasa. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan/jasa ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut ulama fiqh, *ijarah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu.
2. *Ijarah bil al-manfa'ah*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat. *Ijarah* yang bersifat manfaat contohnya adalah: sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa toko, sewa-menyewa kendaraan, sewa-menyewa pakaian, sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.

Apabila manfaat dalam penyewaan suatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk di pergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.³³

Dari penjelasan diatas dapat penulis simpulkan bahwa, *ijarah* dari segi objeknya terbagi atas dua macam yaitu: *Ijarah bil al-'amal* ialah sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan/ jasa. menurut ulama fiqh, *ijarah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas dan *Ijarah bil al-manfa'ah* ialah sewa-menyewa yang bersifat manfaat dari suatu barang yang disewakan.

³³Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatahu*, jilid IV...,hlm. 759-761

1.1.5. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* adalah jenis akad yang harus dilaksanakan, dan salah satu pihak tidak memiliki hak untuk membatalkan karena merupakan akad timbal balik, kecuali ada hal-hal yang membatalkan akad.

Mengenai berakhirnya akad *ijarah*, semua ulama sepakat bahwa ada dua kondisi yang menjadikan *ijarah* itu berakhir yaitu:

1. Objek hilang atau musnah seperti rumah yang terbakar
2. Habis tenggang waktu yang disepakati

Selain kedua kondisi tersebut, ulama Hanafi menambahkan dua kondisi lainnya, yaitu:

1. Akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan Jumhur akad tidak berakhir (batal) karena manfaat dapat diwariskan.
2. Apabila ada unsur uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa uzur yang membatalkan *ijarah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.³⁴

Menurut Sayyid Sabiq, jika akad *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya, ia wajib menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti

³⁴M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam...*, hlm. 237-238.

rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula. Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti, barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *ijarah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.³⁵

Dari pembahasan di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa, jika akad *ijarah* telah berakhir maka penyewa harus mengembalikan objek sewa yang di sewakannya sesuai kesepakatan yang telah ditentukan, karena memanfaatkan barang sewaan tersebut telah berakhir masa sewanya.

2.2. Konsep Dasar tentang ‘Urbūn (Uang Panjar)

2.2.1. Pengertian ‘Urbūn

Secara terminologi, uang muka yang dalam bahasa Arab disebut “*‘urbūn*” (العريون). Kata ini memiliki padanan kata (sinonim) dalam bahasa Arab, yaitu “*‘urbān*” (العريبان), dan “*al-‘urbūn*” (العريون). Secara bahasa artinya adalah yang dijadikan perjanjian dalam jual beli, diucapkan “*‘urbūn*”. Adapun *‘urbān*, tidak umum diucapkan oleh orang-orang Arab.³⁶

Secara terminologi, transaksi *‘urbūn* (uang panjar) adalah seseorang membeli barang dengan membayar sebagian dari harga barang tersebut kepada penjual. Apabila transaksi tidak batal, maka pembeli berkewajiban melunasi sisa

³⁵H.Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 284.

³⁶Abdullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Islam*, Abdullah al-Mushlih, Shalah Ash-Shawi ; murajaah, tim Darul Haq ; penerjemah, Abu Umar Basyir, (Jakarta : Darul Haq, 2004), hlm. 133

harga barang tersebut. Tetapi, apabila transaksi dibatalkan, maka uang yang telah dibayarkan menjadi hak penjual dan dianggap sebagai hadiah pembeli untuknya.³⁷

Sedangkan menurut Wahbah Az-Zuhaili, dasar *'urbūn* dari segi bahasa adalah bayar muka dan pendahuluan. Jual beli *'urbūn* ialah seseorang yang hendak membeli suatu benda lalu dia membuat bayaran kepada penjual dari harga barang tersebut sebanyak satu dirham, ataupun yang lain. Sebagai contoh, sekiranya penjualan tersebut dilanjutkan, antara kedua belah pihak, maka bayaran pendahuluan tersebut dikira dari jumlah harga barang tersebut. Sekiranya tidak dilanjutkan pembelian maka bayaran pendahuluan itu dikira sebagai hadiah dari pembeli kepada penjual.³⁸

Menurut Nasrun Haroen, jual beli *'urbūn* adalah jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian, pembeli membeli sebuah barang dan uangnya seharga barang yang diserahkan kepada penjual dengan syarat apabila pembeli tertarik atau setuju maka jual beli sah tetapi, jika pembeli tidak setuju dan barang dikembalikan maka uang yang telah diberikan pada penjual menjadi hibah bagi penjual.³⁹

Imam Malik dalam *al-Muwaththa'* mendefinisikan uang muka atau *'urbūn*: Ketika seorang lelaki membeli seorang budak atau menyewa hewan dan mengatakan kepada si penjual atau penyewa: “Saya memeberimu satu dinar/dirham dengan syarat kalau saya mengambil barang yang dijual atau disewa, berapa pun jumlah yang telah saya bayarkan kepada mu, terhitung sebagai bagian dari harga yang saya bayar, seandainya saya tidak jadi meneruskan transaksi ini,

³⁷Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid III, (Jakarta: Al-I'tishom,2010), hlm 307

³⁸Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV..., hlm. 461

³⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,...hlm 124

maka sejumlah uang yang sudah saya bayarkan kepadamu menjadi hakmu tanya adanya kewajiban apa pun dari pihakmu kepada saya.⁴⁰

Dari penjelasan diatas dapat dipahami bahwa, Wahbah Az Zuhaili dan Nasrun Haroen berpendapat sama tentang jual beli *'urbūn* 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 tersebut dibatalkan maka uang yang telah diberikan pada penjual menjadi hibah bagi penjual. Imam Malik berpendapat, *'urbūn* tidak hanya digunakan pada transaksi jual-beli, namun dapat dilakukan juga pada transaksi sewa-menyewa.

Dari pemaparan diatas dapat penulis simpulkan bahwa, jual beli/ sewa menyewa dengan sistem uang muka/ *'urbūn* terhadap suatu objek barang tertentu dimana pembeli/ penyewa melakukan pembayaran uang muka sebagai tanda jadi kepada penjual/ pemilik usaha, dengan harga yang telah tertentu dan barang tersebut belum bisa diserahkan jika akadnya belum dilanjutkan. Jika pembeli/ penyewa jadi dan ingin meneruskan, maka pembeli/ penyewa akan membayarkannya secara tunai sisa pembayarannya. Uang panjar tanda jadi pembayaran, akan masuk ke dalam harga yang akan dibayarkan. Namun jika pembeli/ penyewa memiliki hak *khiyar* (meneruskan atau membatalkan transaksi), namun penjual tidak memiliki hak *khiyar*. Sehingga di satu sisi, *'urbūn* menguntungkan pembeli dan kecendrungan merugikan penjual. Pihak penjual/ pemilik usaha akan rugi apabila pihak pembeli/ penyewa membatalkan sewa, dan

⁴⁰Imam Malik, *Al-Muwaththa'*, Jilid 2, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2007), hlm 1

pihak penjual/ pemilik usaha hanya menerima minimal uang panjar dan pada jam sewa tersebut adanya kekosongan atau tidak adanya penyewa lain.

2.2.2. Dasar Hukum 'Urbūn

Dalam permasalahan uang muka/ uang panjar/ 'urbūn ini para ulama berbeda pendapat menjadi dua pendapat :

- a. Jual beli dengan uang muka (panjar) ini tidak sah

Inilah pendapat mayoritas ulama dari kalangan Hanafi, Maliki dan Syafi'i.

Al Khathabi menyatakan: Para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan jual beli ini, Malik, Syafi'i menyatakan ketidakjelasan, karena adanya hadits dan karena pendapat syarat *fasad* dan *Al Gharar*. Juga hal ini masuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan bathil. Demikian juga *Ash-habul Ra'i* (madzhab Abu Hanifah) menilainya tidak sah.⁴¹

Ibnu Qudamah menyatakan: ini pendapat imam Malik, Al Syafi'i dan *Ash-hab Al Ra'yu* dan diriwayatkan juga dari Ibnu Abbas dan Al Hasan Al bashri.⁴²

Dasar argumen mereka di antaranya :

- 1) Hadits Amru bin Syuaib, dari ayahnya, dari kakeknya bahwa ia berkata :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ قَالَ مَالِكٌ وَذَلِكَ فِيمَا نَرَى وَ اللَّهُ أَعْلَمُ أَنْ
يَشْتَرِيَ الرَّجُلُ الْعَبْدَ أَوْ يَتَكَارَى الدَّابَّةَ ثُمَّ يَقُولُ أُعْطِيكَ دِينَارًا عَلَى أَبِي إِنْ تَرَكَتِ السَّلْعَةَ أَوْ الْكِرَاءَ فَمَا
أَعْطَيْتُكَ لَكَ (رواه إمام مالك)⁴³

⁴¹ Abu daud, *Ma'alim Sunan Syarah Sunan Abu Daud*, Jilid III..., hlm 768

⁴² Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, Jilid 6, (Beirut: Dar al-Ihya al-Turast a-Turabi, 1405), hlm.

⁴³ Imam Maalik, *Al-Muwaththa'*, Jilid 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

Artinya :*“Rasulullah 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 yang telah saya berikan itu menjadi milikmu”*. (HR.Imam Malik)

- 2) Jenis jual beli semacam itu termasuk memakan harta orang lain dengan cara bathil, karena disyaratkan bagi si penjual tanpa ada kompensasinya.⁴⁴

Memakan harta orang lain haram sebagaimana firman Allah SWT :

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

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

Imam Al Qurthubi dalam kitab tafsirnya menyatakan: Diantara memakan harta orang lain dengan bathil adalah jual beli dengan panjar (uang muka). Jual beli ini tidak benar dan tidak boleh menurut sejumlah ahli Fiqih dari ahli Hijaz dan Iraq, karena termasuk jual beli perjudian, gharar, spekulatif, dan memakan harta orang lain dengan bathil tanpa pengganti dan hadiah pemberian dan itu jelas bathil menurut *ijma*’.⁴⁵

lemah. Hadits ini dinilai dhoif (lemah) oleh Syeikh Al Albani dalam kitab Dhoif Sunan Abu Daud no. 3502 dan Dhoif Sunan Ibnu Majah 487/3192, Al Misykah 2864 dan Dhoif Al Jami’ Al Shoghri 6060.

⁴⁴ Abu Malik Kamal, *Shahih Fiqih Sunnah*, Jilid 4, (Pustaka At-Tazkia), hlm. 411

⁴⁵ Imam Al-Qurthubi, *Al-Jami’ Liahkam Al-Qur’an*, Jilid 5, (Beirut: Muassasah Ar-Risalah, 2006), hlm. 150

- 3) Karena dalam jual beli itu ada dua syarat bathil: syarat memberikan uang panjar dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha. Padahal Rasulullah SAW, bersabda :

لايجل سلف ويبيع ولاشرطان في بيع (رواه الخمسة)⁴⁶

Artinya : “Tidak boleh ada hutang dan jual beli terhadap dua syarat dalam satu jual beli.” (HR Al-Khamsah).

Hukumnya sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui (*Khiyar Al-Majhūl*). Kalau disyaratkan harus ada pengembalian barang tanpa disebutkan waktunya, jelas tidak sah. Demikian juga apabila dikatakan: Saya punya hak pilih. Kapan mau akan saya kembalikan dengan tanpa dikembalikan uang bayarnya. Ibnu Qudamah menyatakan: Inilah *Qiyas* (analogi).⁴⁷

Pendapat ini dikuatkan Al-Syaukani dalam pernyataan beliau: pendapat yang kuat adalah pendapat mayoritas ulama, karena hadits ‘Amru bin Syu’aib telah ada dari beberapa jalan periwayatan yang saling menguatkan. Juga karena hal ini mengandung larangan dan hadits yang terkandung larangan lebih rajih dari yang menunjukkan kebolehan sebagaimana telah jelas dalam Ushul Fiqh ‘*illat* (sebab hukum) dari larangan ini adalah jual beli mengandung dua syarat yang *fasid* (rusak) salah satunya adalah syarat menyerahkan kepada penjual harta (uang muka) secara gratis apabila pembeli gagal membelinya. Yang kedua adalah syarat mengembalikan barang kepada penjual apabila tidak terjadi keridhaan untuk membelinya.⁴⁸

⁴⁶ Abu Malik Kamal, *Shahih Fiqih Sunnah*, Jilid 4..., hlm. 411

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid 4..., hlm. 411.

⁴⁸ Imam Asy-Syaukani, *Nailul Authar*, Jilid 6, (Semarang : Asy- Syifa’), hlm. 289.

b. Jual beli ini diperbolehkan

Inilah pendapat madzhab Hambali dan diriwayatkan kebolehan jual beli ini dari Umar, Ibnu Umar, Sa'id bin Al Musayyib dan Muhammad bin Sirin.⁴⁹

Al Khathabi menyatakan: Telah diriwayatkan dari Ibnu Umar bahwa beliau memperbolehkan jual beli ini dan juga diriwayatkan dari Umar. Ahmad cenderung mengambil pendapat yang membolehkannya dan menyatakan: Aku tidak akan mampu menyatakan sesuatu sedangkan ini adalah pendapat Umar RA. yaitu tentang kebolehannya. Imam Ahmad bin Hambal pun melemahkan (mendhoifkan) hadits larangan jual beli ini, karena terputus.⁵⁰

Dasar argumentasi mereka adalah :

- 1) Imam Ahmad bin Hambal berpendapat jual beli sistem 'urban tidak mengapa. Hadits yang diriwayatkan oleh Abdul Razak Haditsnya dari hadits Zaid bin Aslam :

سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرَبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ (رواه عبد الرزق)⁵¹

Artinya: “*Sesungguhnya ditanya Rasulullah saw tentang jual beli 'urban dalam masalah jual beli maka Rasulullah saw. menghalalkannya.* (Hadits Mursal dalam sanad Ibrahim bin Abu Yahya. Hadits ini dha'if (Nayl al-Autar)

⁴⁹Ibnu Qudamah, *AL Mughni*, Jilid 6..., hlm. 331

⁵⁰Abu Daud, *Mu'alim Sunan Syarah Sunan Abu Daud*, Jilid III..., hlm.768

⁵¹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV..., hlm. 461

2) Atsar yang berbunyi

عن نفع بن الحارث، أنّه اشترى لعمردارالسّجن من صفوان بن أميّة، فان رضي عمر، والافله

كذا وكذا⁵²

Artinya : “Diriwayatkan bahwa Nafi’ bin Al-Harist, 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.

Atsar ini dikeluarkan Ibnu Abi Syaibah dalam Mushannafnya (5/392) dan Al-Bakhri secara mu’allaq⁵³ dan Al Atsram meriwayatkan dalam kitab Sunnahnya dari jalan periwayatan Ibnu ‘Uyainah dari Amru bin Dinnar dari Abdurrahman bin Farukh dengan Lafadz :

أن عمراشترى دارالسّجن بأربعةالاف، فعن عبدالرحمن بن فروخ أن نافع بن عبدالحارث اشترى دارالسّجن من صفوان بن أمين بأربعةالاف درهم، فإن رضي عمرفالبيع له، وإن عمرلم يرض فأربعمائةلصفوان⁵⁴

Artinya : “Telah datang sahabat yang menetap (rumah) yang mempunyai rumah di mekah, dari itu : seungguhnya umar membeli rumah di mekah itu 4000 (fa’ana) Abdurahman bin Farukh sesungguhnya Nafi’ bin Abdil Haris membeli rumah untuk penjara dari Safwani bi Umayah 4000 dirham, apabila Umar ridha maka dibelikannya dan apabila Umar tidak setuju maka 400 untuk Safwan.

Riwayat ini dapat dijadikan *hujjah*, sebagaimana dilakukan imam Ahmad bin Hambal.

⁵²Imam Abud, *Shahih Sunan Abū Dāud*, Jilid 2 (Bairut: Maktab ad-Dirasat wal-buhuts fi Darul Fikr, 2002), hlm.768

⁵³Ibnu Hajar Atsqolani, *Fathul Bari*, Jilid V, (Riyadh: Maktabah Darussalam, 1997M), hlm.91

⁵⁴Sa’id Abdul Azhim, *Jual Beli*, (Jakarta : Qisti Press, 2008), hlm.71

Al-Atsram berkata: Saya bertanya kepada Ahmad: “Apakah Anda berpendapat demikian ? “Beliau menjawab: “Apa yang harus kukatakan ? Ini Umar RA. (telah berpendapat demikian).⁵⁵

- 3) Hadits Amru bin Syuaib adalah lemah sehingga tidak dapat dijadikan sandaran dalam melarang jual beli ini. Kelemahannya karena semua jalan periwayatannya kembali kepada orang tsiqah yang mubham (tidak disebut namanya). Ini karena imam Malik menyatakan: Telah menceritakan kepadaku seorang tsiqah sebagaimana dalam riwayat Ahmad dan Malik di Muwatha'. Sedangkan dalam riwayat Abu Daud dan Ibnu Majah diriwayatkan Imam Malik menyatakan: Telah sampai kepada kami bahwa Amru bin Syu'aib. Ini tentu saja menunjukkan adanya perawi yang dihapus antara Malik dengan Amru bin Su'aib. Adapun Ibnu Majah meriwayatkan dari jalan lain, namun ada perawi bernama Abu Muhammad Habieb bin Abi Habib Katib Malik yang matruk (lemah sekali) dan Abdullah bin Amir Al Aslami yang juga lemah.

Hadits ini di nilai lemah oleh Imam Ahmad, Al Baihaqi, Al Nawawi, Al Mundziri, Ibnu Hajar dan Al Al-Bani.

- 4) Panjar ini adalah kompensasi dari penjual yang menunggu dan menyimpan barang transaksi selama beberapa waktu. Ia tentu saja akan kehilangan sebagian kesempatan berjualan. Tidak sah ucapan orang yang mengatakan bahwa panjar itu telah dijadikan syarat bagi penjual tanpa ada imbalannya.

⁵⁵Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Jilid 6..., hlm.331

- 5) Tidak sahnya *Qiyas* atau analogi jual beli ini dengan *Al Khiyar Al-Majhūl* (hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui), karena syarat dibolehkannya panjar ini adalah dibatasinya waktu menunggu. Dengan dibatasinya waktu pembayaran, batallah analogi tersebut dan hilangnya sisi yang dilarang jual beli tersebut.
- 6) Jual beli ini tidak dapat dikatakan jual beli mengandung perjudian sebab tidak terkandung spekulasi antara untung dan buntung. Ketidakjelasan dalam jual beli *al-'urbūn* tidak sama dengan ketidakjelasan dalam perjudian, karena ketidakjelasan dalam perjudian menjadikan dua transaktor tersebut berada antara untung dan buntung, adapun ini tidak, karena penjual tidak rugi bahkan untung dan paling harganya dapat kembali.⁵⁶ Sesudah dimaklumi seorang penjual memiliki syarat hak pilih untuk dirinya selama satu hari atau dua hari dan itu diperbolehkan dan jual beli dengan uang muka ini menyerupai syarat hak pilih tersebut. Hanya saja penjual diberi sebagian dari pembayaran apabila barang dikembalikan, karena nilainya telah berkurang bila orang mengetahui hal itu walaupun hal ini didahulukan namun ada maslahat disana. Juga ada maslahat lain bagi penjual karena pembeli bila telah menyerahkan uang muka akan termotivasi untuk menyempurnakan transaksi jual belinya. Demikian juga ada maslahat bagi pembeli, karena ia masih memilih mengembalikan

⁵⁶Syiekh Ibnu 'Utsaimin, *Syarah Bulugh Al Maram...*, hlm. 100

barang tersebut bila menyerahkan uang muka. Padahal bila tidak tentu diharuskan terjadinya jual beli tersebut.⁵⁷

Adapun kaidah fikih yang menjelaskan tentang muamalah yaitu:

لَأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا⁵⁸

Artinya: “*Hukum asal dalam semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*”.

Maksud dari kaidah ini bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama (mudharabah atau musyarakah), perwakilan dan lain-lain, kecuali yang tegas-tergas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi dan riba.

Dari dasar hukum diatas dapat penulis simpulkan bahwa, pendapat ulama Hanafi, Maliki, Syafi’i ialah jual beli dengan sistem uang muka (panjar) tidak sah di karenakan tidak adanya kejelasan dan mengandung unsur *fasid* dan *gharar*, mereka berpendapat bahwa hal ini masuk dalam kategori memakan harta orang lain dengan jalan yang bathil. Sedangkan menurut pendapat Hambali ialah jual beli dengan sistem uang muka (panjar) diperbolehkan karena ia berpedoman pada hadits yang menyatakan bahwa Rasulullah SAW menghalalkan jual beli ‘*urbūn*’ sedangkan hadits tersebut *dho’if* (lemah). Akan tetapi kaidah fikih menjelaskan bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, termasuk salah satunya sewa menyewa, kecuali ada dalil yang merlarangnya.

⁵⁷Abdullahal-Mushlih, *Fikih Ekonomi dan Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 135

⁵⁸Muhammad Mufid, *Kaidah Fiqh Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Ebookuid, 2017), hlm. 32

2.3. Pendapat Ulama Terdahulu dan Kontemporer Mengenai 'Urbūn

a. Pendapat Ulama Terdahulu

Para ulama berselisih pendapat tentang jualan dengan sistem uang panjar ini. Diantaranya ada tiga pendapat yang berbeda yaitu :⁵⁹

1) Pendapat Mazhab Syafi'i dan Maliki

Batal disisi Imam Syafi'i dan Maliki karena Nabi Muhammad SAW melarang dari pada jual beli 'urbūn dan karena ia merupakan bentuk penipuan, menempah bahaya dan memakan harta tanpa gantian. Ada padanya dua syarat yang rusak. Pertama, syarat hibah, kedua, syarat pemulangan diatas andalan penjual tidak mau menjual karena disyaratkan kepada penjual sesuatu tanpa bayaran ganti. Syarat seperti ini tidak sah sebagaimana syaratnya bagi orang asing karena ia sama dengan *khiyar majhūl* yang mensyaratkan pemulangan barang tanpa menyebut masa seperti dia (penjual) berkata. "Saya ada hak buat pilihan, bila saya mau, saya akan pulangkan barang bersamanya satu dirham". Dan ini merupakan *qiyas* yang tepat.

Alasan haramnya jual beli bentuk ini adalah ketidakpastian dalam jual beli, oleh karena itu hukumnya tidak sah, karena menyalahi syarat jual beli.⁶⁰

2) Pendapat Mazhab Hanafiah

Ulama Mazhab Hanafi berpendapat bahwa jual beli 'urbūn hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak batal.

3) Pendapat Mazhab Hambalayah

⁵⁹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV, (Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2002), hlm. 461

⁶⁰Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 206

Imam Ahmad bin Hambal berpendapat jual beli sistem *'urbūn* tidak mengapa. Hadits yang diriwayatkan Abdul Razak haditsnya dari pada hadits Zaid bin Aslam:

سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَآ حَلَّهُ (رواه عبد الرزق)⁶¹

Artinya : “*Sesungguhnya ditanya Rasulullah saw tentang jual beli 'urbun dalam masalah jual beli maka rasulullah saw menghalalkannya. (Hadits Mursal dalam sanad Ibrahim bin Abu Yahya. Hadist ini dha'if (Nayl al-Autar)*

b. Pendapat Ulama Fiqh Kontemporer

Para ulama hukum Islam kontemporer dan Lembaga Fiqih Islam OKI memilih pandangan fuqaha Hambali dan membenarkan praktik *'urbūn* sebagai suatu yang tidak bertentangan dengan hukum Islam, dengan alasan bahwa hadits Nabi Muhammad SAW, yang digunakan untuk melarang *'urbūn* tidak sah/ sehingga tidak bisa dijadikan *hujjah*.⁶² Namun demikian, mengembalikan uang panjar tersebut lebih dilanjutkan atau diutamakan, berdasarkan Hadits Rasulullah SAW:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : مَنْ أَقَالَ لَ مُسْلِمًا أَقَالَ لَهُ اللَّهُ (رواه ابن ماجه)⁶³

Artinya : *Dari Abu Hurairah, ia berkata : Rasulullah SAW. Bersabda : “Siapa yang menerima pembatalan akad jual beli maka Allah akan mengampuni dosa dan kesalahannya.” (HR. Ibnu Majah)*

⁶¹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV..., hlm. 461.

⁶²Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 348.

⁶³Syaikh Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Silsilah Hadits Sahih*, Jilid II, Hadits ini dinilai sah oleh As-Sakhawi dalam Al-Maqashid Al-Hasanah, no.465; oleh Al-Albani dalam Al-Irwa', no.1333 dan dalam Sililah Sahihah, no. 2614; dan oleh Muqbil Al-Wai'i dalam Shahih Musnad, no. 1373.

Pandangan para ulama kontemporer tersebut memiliki dua tujuan transaksi *'urbūn*, yaitu: Pertama, uang panjar 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, uang panjar merupakan bagian dari pelaksanaan perikatan salah satu pihak, dan merupakan bagian pembayaran yang dipercepat. Kedua, uang panjar juga dimaksudkan sebagai pemeberian hak kepada masing-masing pihak untuk memutuskan akad secara pihak dalam jangka waktu yang ditentukan dalam adat kebiasaan atau yang telah disepakati oleh bara pihak sendiri dengan imbalan *'urbūn*/ uang panjar yang dibayarkan. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak pembayar *'urbūn*, maka ia kehilangan *'urbūn* tersebut (sebagai kompensasi pembatalan akad) yang dalam waktu yang sama menjadi hak penerima *'urbūn*. Sebaliknya, apabila pihak yang memutuskan akad adalah pihak penerima uang panjar, ia wajib mengembalikan uang panjar tersebut, disamping tambahan sebesar jumlah uang panjar tersebut sebagai kompensasi terhadap mitranya atas tindakannya membatalkan akad.⁶⁴

1) Syaikh Abdul Aziz bin Baz

Syaikh Abdul Aziz bin Baz Rahimahullah pernah ditanya: bagaimana hukum melaksanakan jual beli sistem panjar apabila belum sempurna jual belinya? Bentuknya yaitu, dua orang melakukan transaksi jual beli, apabila jual beli sempurna maka pembeli melunasi nilai pembayarannya, dan bila pembeli

⁶⁴Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, ...hlm, 349.

batal melakukan pembelian, maka si penjual mengambil uang panjar tersebut dan tidak mengembalikannya kepada pembeli ?.

Pertanyaan ini dijawab oleh Syaikh Abdul Aziz bin Baz Rahimahullah sebagai berikut: “Tidak mengapa mengambil DP (*down payment*/uang panjar) tersebut, menurut pendapat yang rajih dari dua pendapat ulama. Apabila penjual dan pembeli telah sepakat untuk itu dan jual belinya tidak dilanjutkan (tidak disempurnakan).⁶⁵

2) Wahbah Az-Zuhaili

Wahbah Az-Zuhaili juga berpendapat bahwasannya jual beli *'urbūn* adalah sah dan halal berdasarkan *'uruf* karena hadits yang berhubung dengan masalah ini disisi dua golongan tersebut tidak shahih.⁶⁶

Dari penjelasan diatas dapat penulis simpulkan bahwa, pendapat ulama terdahulu yaitu, batal disisi Imam Syafi'i dan Maliki karena Nabi Muhammad SAW melarang dari pada jual beli *'urbūn* dan karena ia merupakan bentuk penipuan, penempahan bahaya dan memakan harta tanpa gantian. Alasan haramnya jual beli bentuk ini adalah ketidakpastian dalam jual beli, oleh karena itu hukumnya tidak sah, karena menyalahi syarat jual beli. Mazhab Hanafi berpendapat bahwa jual beli *'urbūn* hukumnya *fasid* (rusak), namun akad transaksi jual belinya tidak batal. berbeda dengan pendapat Hambali, jual beli *'urbūn* hukumnya boleh, namun harus ditentukan batas waktu khiyar (pilihan

⁶⁵Asyraf Abdul Maqshud, *Fiqh wa Fatawa al-Buyu'*, (Riyadh: Adhwa' as-Salaf, 1417 H), hlm. 291.

⁶⁶WahbahAz-Zuhaili,*Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV..., hlm. 462

apakah jual beli jadi atau tidak jadi) bagi pembeli. Karena jika tidak ditentukan, maka tidak ada kepastian sampai kapan penjual harus menunggu.

Sedangkan pendapat ulama fiqh kontemporer memilih pandangan fuqaha Hambali dan membenarkan praktik *'urbūn* sebagai suatu yang tidak bertentangan dengan hukum Islam, dengan alasan bahwa hadits Nabi Muhammad SAW, yang digunakan untuk melarang *'urbūn* tidak sahih/ sehingga tidak bisa dijadikan *hujjah*. Termasuk yang mengemukakan pendapat seperti ini adalah Syaikh Abdul Aziz bin Baz dan Wahbah Az-Zuhaili.

2.4. Fatwa Ulama Negara-Negara Islam tentang *'urbūn*

1) Fatwa Majelis Ulama Indonesia

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) nomor 13/DSN/MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah dengan ketentuan umum yaitu :

- a. Dalam akad pembiayaan *murabahah*, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) di bolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- c. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus menggantikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.

2) Fatwa Persatuan Ulama Malaysia

Dalam Fatwa Mufti Malaysia, Al-Kafili Al-Fatawi, tentang Hukum jual beli sistem uang muka menjelaskan bahwasannya isu ini berkaitan dengan hukum-hukum tentang jual-beli *'urbūn*. Sedangkan dibincangkan dengan lanjut tentang permasalahan ini dibentangkan terlebih dahulu pengertian berkenaan jual beli *'urbūn*.

Perkataan *'urbūn* adalah perkataan asing kemudian dipakai oleh bangsa Arab. Ia merujuk kepada sesuatu yang mengikat akad jual beli. Fuqaha mengambil perkataan ini untuk digunakan dalam perundangan dengan memberi pengertian yang khusus yaitu seseorang yang ingin membeli sesuatu dan menyerahkan uang pendahuluan dua dirham atau lebih dengan perhitungan jika dia meneruskan akad jual beli itu, maka uang pendahuluan itu menjadi sebahagian dari pada harga barang dan jika tidak meneruskan jual belinya itu maka uang pendahuluan itu menjadi hak penjual.

Para fuqaha telah berbeza pandangan tentang jual beli *'urbūn*. Hal ini boleh dilihat dengan lebih lanjut seperti yang berikut:

- a) Jumhur fuqaha yang berdiri dari pada mazhab Hanafi, Maliki dan Syafi'i berpandangan jual beli ini tidak sah karena terdapat hadits yang melarang jual beli sempurna ini. Ia adalah satu cara makan harta secara batil dan ada unsur *gharar* di dalamnya. Terdapat dalam satu hadits Rasulullah SAW :

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْعُرْبَانِ⁶⁷

Artinya : “Rasulullah SAW melarang jual beli dengan sistem uang muka.” (H.R

Malik, Abu Daud, Ibnu Majah dan Imam Ahmad bin Hambali).

- b) Mazhab Hambali pula mengharuskan jual beli sepurna ini. Namun perlu ditentukan batasan tempo *khiyar* (tempo pembelian) kepada pembeli. Ini karena ia bagi mengelakkan kerugian yang ditanggung oleh pihak penjual.
- c) Jual beli secara *'urbūn* adalah diharuskan berdasarkan kepada *'uruf* semasa. Selain itu, hadits yang melarang jual beli ini juga adalah tidak sah.⁶⁸

Melihat kepada skenario masyarakat Islam pada hari ini, jual beli secara *'urbūn* ini dilihat sudah menjadi keperluan dan *'uruf* kepada masyarakat khususnya di zaman sekarang ini sebagai tanda atau bentuk komitmen dalam melakukan perjanjian jual beli. Ia bertujuan bagi mengelakkan kerugian bagi pihak-pihak yang bertransaksi dan sudah tentu menyusahkan masyarakat. Oleh karena itu, Mufti Malaysia berpadangan jual beli seperti ini diharuskan berdasarkan kepada syarat-syarat berikut :

- a. Objek barang hendaklah jelas dan sesuatu yang diharuskan syara’.
- b. Tempo masa (bagi tujuan pembelian sepenuhnya) diberikan secara jelas, agar terhindar dari unsur *gharar*. Misalnya jangka masa 1 hari, 2 hari, atau 3 hari, yang disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad.

⁶⁷Imam Abu Daud dalam Sunannya, Kitab Al-Buyu’, Bab Fi Al-Urban, Hadits no. 3039. Imam Ibnu Majah dalam sunannya, Kitab At-Tijarat, Bab Bai’ al-Urban, Hadits no. 2183. Musnad Abdullah bin Amru bin Ash, Hadits no 6436

⁶⁸Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami Wa Adillatuh*, Jilid III..., hlm. 120

- c. Uang pendahuluan sebagai tanda jadi atau tanda komitmen harus berdasarkan kesepakatan.
- d. Uang pendahuluan yang akan menjadi milik penjual, ketika pembeli tidak jadi membeli barangnya merupakan uang ganti rugi (*ta'widh*), atas kerugian yang ditanggung oleh penjual.

Namun, jika masih terdapat lebih uang pendahuluan dari pada kerugian sebenar penjual, maka ia hendaklah dipulangkan kepada pembeli.⁶⁹

3) Fatwa Kerajaan Arab Saudi

Fatwa Lajnah Daimah lil Buhuts al-Ilmiyah wa al-Ifta (Komite Tetap untuk Penelitian Ilmiah dan Fatwa Kerajaan Saudi Arabia) mengeluarkan beberapa fatwa:⁷⁰

a) Fatwa no. 9388, yang berbunyi:

Pertanyaan: bolehkah seorang penjual mengambil uang muka (*'urbūn*) dari pembeli ? Dalam keadaan pembeli gagal membeli atau mengembalikannya, apakah penjual berhak secara hukum syariat mengambil uang muka tersebut untuk dirinya tanpa mengembalikannya kepada pembeli.

Jawaban: Apabila realitanya demikian maka dibolehkan baginya (penjual) untuk memiliki uang muka tersebut untuk dirinya dan tidak mengembalikannya kepada pembeli, menurut pendapat yang rajih, apabila keduanya telah sepakat untuk itu.

b) Fatwa no. 19637 menjawab pertanyaan :

⁶⁹Diakses melalui <http://www.muftiwp.gov.my/index.php/ms-my/perkhidmatan/al-kafili-alfatawi/1109-al-kafi-424-hukum-jual-beli-secara-urbun-deposit>, pada tanggal 26 Oktober 2018

⁷⁰Fatawa Al Lajnah Ad Daimah 13: 133.

Al-'urbūn sudah dikenal sebagai uang muka sedikit yang diserahkan pada waktu membeli untuk tanda jadi, hingga menjadikan status barang dagangan tersebut menggantung. Apa hukum jual beli tersebut ? Banyak dari pada penjual yang mengambil harta *'urbūn* (panjar) ketika pelunasan pembayaran gagal. Bagaimana hukumnya ?

Jawaban: Jual beli dengan DP (*down payment/ 'urbūn*) diperbolehkan. Jual beli ini, yaitu seorang pembeli membawa sejumlah uang yang lebih sedikit dari nilai harga barang tersebut kepada penjual atau agennya (wakilnya) setelah selesai transaksi dan uang tersebut untuk jaminan barang. Ini dilakukan agar pembeli tersebut tidak mengambilnya, dengan ketentuan: Apabila pembeli tersebut mengambilnya, maka uang muka tersebut terhitung dalam bagian pembayaran, dan bila tidak mengambilnya maka penjual berhak mengambil uang muka tersebut dan memilkinya.

Jual beli sistem panjar ini sah, baik batas waktu pembayan sisanya telah ditentukan atau belum ditentukan, dan penjual memiliki hak secara syar'i untuk menagih pembeli agar melunasi pembayaran setelah jual beli telah sempurna dan serah terima barang telah terjadi.

4) Fatwa Uni Emirat Arab dan Iraq

Kitab Undang-Undang Hukum Muamalat Uni Emirat Arab Pasal 148 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Iraq pasal 92 ditegaskan bahwa:

- a. Pertama, pembayaran *'urbūn* dianggap sebagai bukti bahwa akad telah final dimana tidak boleh ditarik kembali kecuali apabila ditentukan lain dalam persetujuan atau menurut adat kebiasaan.

- b. Kedua, bahwa apabila kedua belah pihak sepakat pembayaran *'urbūn* adalah sebagai sanksi pemutusan akad, maka masing-masing pihak mempunyai hak menarik akad. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang membayar *'urbūn*, ia kehilangan *'urbūn*. Apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang menerima *'urbūn*, ia mengembalikan *'urbūn* ditambah sebesar yang sama.⁷¹

Pasal di atas dengan kedua ayatnya memperlihatkan bahwa pembayaran *'urbūn* pada dasarnya dimaksudkan sebagai bukti 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 di atas, yaitu bahwa pembayaran *'urbūn* dimaksudkan sebagai penegasan hak untuk membatalkan akad secara sepihak sehingga itu harus dilakukan berdasarkan kesepakatan secara tegas atau secara diam-diam.⁷²

Dari penjelasan di atas penulis menyimpulkan bahwa, Fatwa Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Persatuan Ulama Malaysia, Fatwa Kerajaan Arab Saudi, Fatwa Uni Emirat Arab, berpendapat sama mengenai uang muka pada akad jual beli/ sewa-menyewa tersebut, dengan syarat harus sepakat antara kedua belah pihak, karena uang muka tersebut sebagai bukti yang merujuk kepada sesuatu yang mengikat akad jual beli/ sewa-menyewa. Dan apabila pembeli membatalkan akad tersebut, maka uang muka menjadi milik si penjual sebagai ganti rugi.

⁷¹Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*,...hlm. 348.

⁷²*Ibid.*, hlm. 173

BAB TIGA

IMPLEMENTASI KONSEP '*URBŪN* DALAM AQAD IJARAH PADA LAPANGAN FUTSAL REAL MADAT DI KECAMATAN SAMADUA ACEH SELATAN

3.1 Gambaran Umum Lapangan Futsal Real Madat

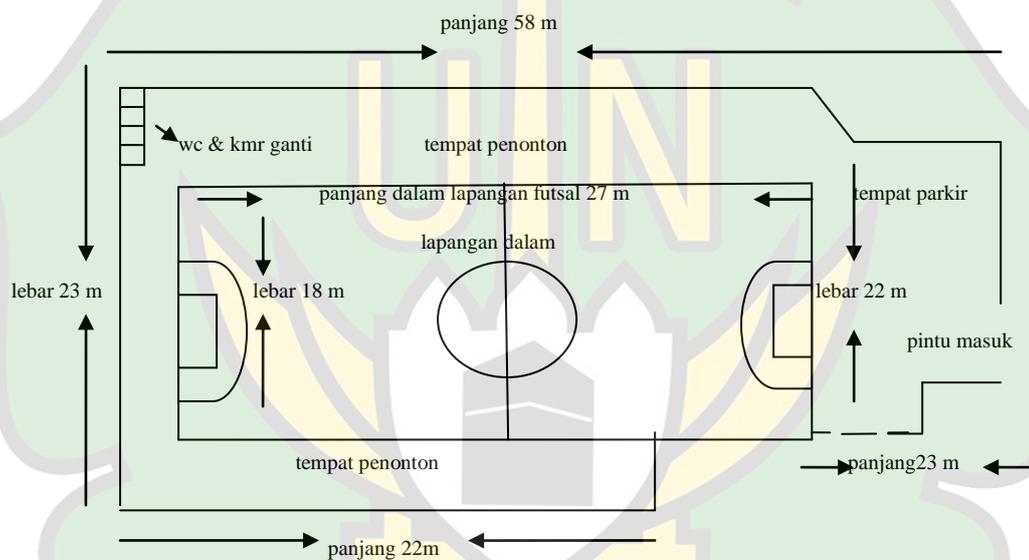
Lapangan futsal Real Madat merupakan lapangan futsal yang terletak di Kecamatan Samadua tepatnya di desa Madat kabupaten Aceh Selatan. Lapangan tersebut merupakan lapangan futsal yang lumayan luas area parkirannya karena untuk menuju lapangan futsal ini harus masuk lorong yang melewati rumah masyarakat dan dipenghujung jalan terdapat lapangan futsal yang terletak di dekat sungai. Lapangan futsal Real Madat diresmikan pada tanggal 18 february 2018, lapangan tersebut adalah milik desa, karena lapangan tersebut merupakan salah satu dari program ADD (Anggaran Dana Desa), yang dipercayakan pengelolaannya kepada Mulyadi, seorang masyarakat desa Madat yang ditunjuk sebagai pengelola usaha lapangan futsal Real Madat.¹

Bisnis futsal Real Madat di bangun dan berkembang tidak terlepas dari dukungan perangkat desa serta seluruh masyarakat desa Madat, bahkan nama Real Madat sendiri adalah nama dari desa tersebut yaitu Madat. Nama ini juga kemudian menjadikan lapangan futsal Real Madat sebagai salah satu lapangan futsal yang dikenal sangat maju dan berkembang dari sisi bisnisnya di Aceh Selatan. Lapangan futsal Real Madat di buka jam 09.00 WIB sampai jam 00.00 WIB setiap harinya. Lapangan ini merupakan lapangan futsal satu-satunya di kecamatan Samadua yang memiliki banyak peminat dikarenakan harganya yang

¹Hasil wawancara bersama bapak Keuchik Fitriadi, pada hari sabtu, tanggal 1 desember 2018, pukul 17.00 WIB di desa Madat kecamatan Samadua

murah dan terjangkau oleh semua kalangan. Dengan adanya fasilitas olahraga ini dapat memberikan hal positif bagi kesehatan dengan berolahraga dan juga dengan adanya lapangan futsal ini pemuda dan anak-anak bisa terhindar dari hal-hal yang buruk dan jauh dari narkoba²

Lapangan futsal Real Madat di desa Madat kecamatan Samadua secara geografis terletak di $97^{\circ} 15' - 3^{\circ} 39'$ BT dan $3^{\circ} 31' - 9^{\circ} 39'$ LU, berikut skema lapangan futsal Real Madat:



Berdasarkan skema lapangan futsal di atas, maka jumlah pemain futsal (per tim) sebagai berikut:

1. Jumlah pemain futsal untuk memulai pertandingan maksimal 5 orang pemain, salah satunya penjaga gawang
2. Jumlah pemain minimal untuk mengakhiri pertandingan adalah 2 (tidak termasuk pemain cedera)
3. Jumlah pemain cadangan maksimal adalah 7 orang pemain

²Hasil wawancara dengan Fitriadi, pengelola lapangan futsal Real Madat, pada 1 Desember 2018, pukul 17.00 WIB di desa Madat kecamatan Samadua

4. Jumlah wasit adalah 2 wasit
5. Batas jumlah pergantian pemain adalah tidak terbatas
6. Metode pergantian ialah “pergantian melayang” (semua pemain kecuali penjaga gawang boleh memasuki serta meninggalkan lapangan kapan saja: pergantian penjaga gawang hanya boleh dilakukan bila bola tidak sedang dimainkan serta dengan persetujuan wasit)
7. Dan wasit pun tidak boleh menginjak arena lapangan, hanya boleh di luar garis lapangan saja, terkecuali jika ada pelanggaran-pelanggaran yang harus memasuki lapangan.

Adapun lama permainan olahraga futsal adalah:

1. Lama normal 2x20 menit
2. Lama istirahat: 10 menit
3. Lama perpanjangan waktu: 2x10 menit (bila hasil masihimbang setelah 2x20 menit waktu normal)
4. Ada adu penalti (maksimal 5 gol) jika jumlah gol kedua tim seri saat perpanjangan waktu selesai
5. *Time-out*: 1 per tim per babak: tak ada dalam waktu tambahan
6. Waktu pergantian babak: maksimal 10 menit.

3.2 Praktik ‘*Urbun* pada Ijarah di Lapangan Futsal Real Madat

Pada umumnya, praktik ‘*urbun* (uang muka/ uang panjar) pada penyewaan lapangan futsal Feal Madat di kecamatan Samadua, memberlakukan uang panjar pada penyewaan lapangan ini minimalnya Rp. 20.000 sedangkan batas

maksimalnya tidak di tentukan sehingga penyewa berhak memberikan sebatas minimalnya.

Hasil wawancara dengan pengelola lapangan futsal Real Madat, pengelola memberlakukan tarif sewa lapangan Rp. 100.000 perjam, mulai dari jam 09.00 WIB sampai jam 00.00 WIB. Pengelola lapangan Real Madat menjelaskan bahwa lapangan Real Madat menawarkan harga member paket khusus perbulan, untuk 4 kali bermain futsal dalam sebulan, untuk member perjam Rp. 400.000 perbulan, dan bonus gratis 1 kali main, dan untuk member khusus telah ditetapkan bahwa harus membayar lunas pada saat menyewa dan waktu bermainnya pun telah di tentukan hari dan jamnya, dan tidak bisa diubah. Bagi setiap penyewa yang merupakan non-member dikenakan biaya panjar minimal sebesar Rp. 20.000 akan tetapi, juga ada penyewa yang memberikan uang panjar lebih dari batas minimal pembayaran panjar tersebut, biasanya pemain menyewa lapangan futsal melakukan pembayaran dengan cara patungan dengan pemain futsal lainnya. Lapangan Real Madat merupakan salah satu lapangan futsal yang di favoritkan di Aceh Selatan, terutama di kecamatan Samadua, disebabkan karena harganya terjangkau dan posisinya strategis.³

Hasil wawancara dengan pengelola lapangan futsal Real Madat, dijelaskan bahwa sangat penting untuk menerapkan sistem panjar pada saat penyewa menyewa lapangan futsal. Dengan adanya panjar maka penyewa lapangan futsal

³Hasil wawancara dengan Mulyadi, pengelola lapangan futsal Real Madat, pada 1 Desember 2018, pukul 15.30 WIB di desa Madat kecamatan Samadua

sudah terikat penyewa dengan lapangan futsal tersebut sesuai peraturan yang ada di lapangan futsal Real Madat.⁴

Jika kemudian ketika hari bermain penyewa membatalkan untuk bermain di lapangan futsal secara sepihak maka uang panjar yang sudah diberikan penyewa tidak di kembalikan (dianggap hangus), karna peraturan di lapangan futsal real madat telah menetapkan bahwa membatalkan sebelum batas waktu yang telah ditentukan sebelum 24 jam jatuhnya tempo bermain (1 hari sebelum jatuhnya tempo hak sewa lapangan), jika sebelum 24 jam jatuhnya tempo bermain maka uang panjar akan di kembalikan, sehingga uang muka yang telah diberikan bisa dikembalikan keseluruhannya kepada yang menyewa. Penyewa juga memberitahukan bahwasannya uang muka yang telah diberikan, apabila dibatalkan melewati batas waktu yang telah ditentukan, maka uang tersebut akan hangus dan menjadi hak pemilik usaha lapangan futsal tersebut, meskipun uang muka melebihi angka kerugian usahanya. Secara prinsip pola ini di maksudkan selain untuk mengikat penyewa yang sudah mem*booking* lapangan futsal tersebut, dan juga ditunjukkan agar kerugian yang dialami pemilik lapangan futsal bisa di minimalisir, meskipun tidak menutupi semua kerugiannya.

Menurut pemain futsal yang bernama Sidiq, beliau menjelaskan bahwa sebenarnya sah-sah saja ketika penyewa membatalkan untuk bermain futsal, kemudian panjarnya hangus tetapi harus ada kesepakatan terlebih dahulu dari pihak lapangan futsal dengan pihak penyewa lapangan futsal. Pihak lapangan

⁴Hasil wawancara dengan Mulyadi, pengelola lapangan futsal Real Madat, pada 1 Desember 2018, pukul 15.30 WIB di desa Madat kecamatan Samadua

futsal banyak mengalami kerugian dengan kejadian tersebut maka mereka harus lebih tegas dalam hal ini.⁵

Hasil wawancara peneliti bersama pemain futsal yang bernama Abdi, menjelaskan bahwa kesepakatan antara penyewa dan pihak lapangan futsal ini sangat perlu, supaya ada kejelasan tentang panjar yang diserahkan kepada pihak lapangan futsal.⁶

Dapat penulis simpulkan bahwa praktik *'urbūn* pada ijarah di lapangan futsal Real Madat, terhadap uang muka apabila batal yang dilakukan di luar ketentuan yang telah diberikan/ ditentukan dipastikan akan menjadi milik pemilik usaha karena dianggap telah merugikan pemilik usaha. Namun tidak ada kepastian besaran kerugian pemilik usaha, sehingga sebesar apapun uang muka yang diberikan oleh yang menyewa, akan menjadi hak pemilik usaha seluruhnya tanpa ada pengembalian atau penambahan uang muka terhadap yang menyewa atas kerugian pemilik usaha, jika telah jatuh waktu tempo yang telah ditentukan.

Dalam proses sewa menyewa lapangan futsal, setiap penyewa ingin menyewa lapangan futsal harus tahu terlebih dahulu peraturan dari sewa-menyewa di lapangan futsal tersebut. Panjar dalam sewa-menyewa lapangan futsal sangat perlu untuk kejelasan antara penyewa lapangan futsal dengan pihak lapangan futsal, karena bukan hanya satu orang saja yang ingin menyewa lapangan futsal ditempat dan pada jam tersebut, tetapi juga banyak orang yang ingin menyewanya. Pihak lapangan futsal pun tidak mengizinkan orang lain untuk

⁵Hasil wawancara dengan Sidiq, pemain futsal di lapangan futsal Real Madat, pada 2 Desember 2018, pukul 16.30 WIB di desa Madat kecamatan Samadua

⁶Hasil wawancara dengan Abdi, pemain futsal di lapangan futsal Real Madat, pada 2 Desember 2018, pukul 16.30 WIB di desa Madat kecamatan Samadua

menyewa lapangan futsal tersebut. Jika penyewa membatalkan untuk bermain futsal ataupun membatalkan untuk menyewa lapangan futsal, sedangkan panjar sudah diberikan maka uang panjar tersebut akan hilang.

Jika dilihat dari sisi bisnis pola ini tidak menutupi kerugian pihak pemilik lapangan futsal dikarenakan kemungkinan adanya penyewa lain yang ditolak untuk menyewa lapangan tersebut karena sudah dipesan terlebih dahulu. Sehingga seharusnya jika yang dimaksudkan hanya untuk menutupi kerugian maka jumlah panjar yang diberlakukan adalah senilai dengan jumlah kerugian yang akan dialami karena dibatalkannya perjanjian tersebut. Namun faktanya untuk menarik minat pelanggan, pengelola lapangan futsal memberikan keringanan terhadap yang menyewa bahwasannya apabila ingin membatalkan akad sewanya maka dilakukan sebelum batas waktu yang telah ditentukan sebelum 24 jam jatuhnya tempo bermain (1 hari sebelum jatuhnya tempo hak sewa lapangan). Sehingga uang muka yang telah diberikan bisa dikembalikan keseluruhannya kepada yang menyewa, penyewa juga memberitahukan bahwasannya uang muka yang telah diberikan, apabila dibatalkan melewati batas waktu yang telah ditentukan, maka uang tersebut akan hangus dan menjadi hak pemilik usaha lapangan futsal, karena dianggap merugikan pelaku usaha atas konsumen lainnya.

3.3 Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik 'Urbun pada Ijarah di Lapangan Futsal Real Madat

Membahas tentang konsep *ijarah* merupakan salah satu bagian dari akad muamalah. Maka mengenai muamalah, tidak akan terlepas dari kaidah-kaidah *syara'* yang telah ditetapkan oleh ulama terdahulu. Para ahli fiqh menetapkan

hukum menyangkut masalah-masalah syariah selalu mendasarkan ketetapanannya dengan suatu prinsip pokok bahwa “*segala sesuatu asalnya mubah (boleh)*”. Ketetapan ini berdasarkan pada dalil-dalil dalam Al-Quran dan Hadits Nabi Muhammad SAW.

Salah satu ulama besar seperti Syaikh Muhammad Yusuf al-Qardhawi mengenai pemikiran tersebut telah dituangkan dalam kitabnya yang ditetapkan Islam adalah asal sesuatu yang diciptakan Allah SWT adalah halal dan mubah. Tidak ada satupun yang haram, kecuali ada nash yang tegas melarangnya.⁷ Landasan pemikiran tersebut terus berkembang seiring dengan perkembangan pengetahuan dan modernisasi kehidupan umat manusia. Demikian juga umat Islam tidak luput dari kebutuhan muamalah dalam kehidupan sehari-hari.

Tinjauan fiqh muamalah menurut ulama Syafi’i, Maliki, dan Hanafi ‘*urbūn* dilarang dan tidak sah karena bisa merugikan para pihak dan juga dikarenakan ‘*urbūn* mengandung unsur *gharar*, spekulasi, dan riba. Sedangkan menurut ulama Hambali jual beli ‘*urbūn* hukumnya boleh, namun harus ditentukan batas waktu *khiyar* (pilihan apakah jual beli jadi atau tidak jadi bagi pembeli).

Jumhur ulama mengemukakan bahwa sebab dilarangnya jual beli ‘*urbūn* adalah sebagai berikut:

1. Adanya unsur *gharar*, yaitu ketidakjelasan
2. Adanya unsur spekulasi, yaitu oleh karena adanya unsur *gharar*/ ketidakjelasan dari pembeli, maka dengan sendirinya muncul spekulasi

⁷Aries Mufti dan M. Syakir Sula, Amanah Bagi Bangsa Masyarakat Ekonomi Islam, Bank Indonesia.

sehingga ia tidak menjualnya kepada orang lain padahal calon pembeli tidak jadi membeli.

3. Mengambil harta orang lain tanpa imbalan (batil), yaitu dalam hal ketika pembeli tidak jadi membeli, maka uang muka yang memang sejak awal dimaksudkan sebagai alat bayar, akan berpindah kepemilikannya menjadi milik si penjual tanpa ada kompensasi apa pun buat si pembeli.⁸

Berdasarkan prinsip di atas dapat dijelaskan bahwa sistem *'urbūn* dilarang, dan tidak sah, karena dalam sewa-menyewa lapangan futsal Real Madat ini tidak adanya kejelasan dalam menentukan batas maksimal uang panjar secara pasti, hanya batas minimal yang ditentukan. Sehingga tidak sama rata (adil) bagi para penyewa, dikarenakan apabila uang panjar tersebut tidak dikembalikan lagi, jika penyewa membatalkan hak sewanya pada waktu tempo yang telah disepakati, dan juga penyewa mengalami perbedaan besaran kerugian (uang hangus) dengan penyewa lainnya, yang dikarenakan tidak adanya penentuan besaran harga uang muka, maka hilanglah unsur keadilan dalam praktik ini.

Menurut pendapat Ibnu Rusyd bentuk-bentuk *gharar* dilarang karena dapat membatalkan sahnya akad. *Gharar* dikategorikan menjadi tiga macam yaitu dari segi akad, dari harga pada suatu akad, dimensi waktu yang menyertai akad dan harga.⁹

Tempo masa penentuan akadnya jadi atau tidak harus jelas dan telah disepakati bersama antar kedua belah pihak. Kemudian, dalam pemberian uang muka maupun besarnya, harus adanya kesepakatan dan komitmen antar kedua

⁸ Abu Daud, *Mu'alim Sunan Syarah Sunan Abu Daud*, Jilid III..., hlm.768

⁹ Ibn Rusyd, *Bidayatul Mujtahid 2*, (terj. M.A Abdurrahman, A Haris Abdullah) (Semarang: Asy Syifa, 1990), hlm.179

belah pihak. Sehingga kedua belah pihak saling memahami atas transaksi yang telah disepakatinya.

Uang pendahuluan yang telah diberikan tersebut, apabila terjadi pembatalan yang melewati batas oleh pihak yang menyewa, maka akan mejadi milik penyewa/ pelaku usaha sebesar uang kerugian sebagai pengganti kerugian (ta'widh) atas ketidakadanya komitmen dari yang menyewa. Namun, apabila terdapat kelebihan, maka harus dikembalikan, dan juga apabila terdapat kekurangan, pihak pelaku usaha boleh menagihnya lagi kepada yang membatalkan transaksi sewanya sebesar kekurangan dari kerugian tersebut. Akan tetapi, Rasulullah SAW lebih menganjurkan seseorang pelaku usaha untuk menerima pembatalan tersebut dan mengembalikan uang muka tersebut secara keseluruhan. Kemudian, yang menyewa dibolehkan melunasi transaksi sewa-menyewanya setelah pemakaian hak sewa.

Barang dalam transaksi sewa-menyewa harus memiliki perbedaan sifat dan harga dari masing-masing barang tersebut telah ditetapkan dengan jelas. Jika terdapat kesamaan baik itu antara harga dan sifat, maka *khiyar ta'yin* tidak dapat diberlakukan. Karena apabila harga barang tidak ditentukan untuk jenis masing-masing barang, maka barang tersebut bersifat *majhul* (tidak diketahui) dan akan membuat akad jual beli menjadi *fasid* (rusak).

Realitasnya, dalam proses transaksi sewa-menyewafutsal dengan sistem uang panjar ini, setiap yang ingin menyewa lapangan futsal, maka penyewa akan mengisyaratkan uang panjar dengan batas besaran minimalnya telah ditentukan oleh pelaku usaha, selain itu penyewa tidak menentukan batas maksimal tarif uang

panjar tersebut, sehingga ada yang membayar uang panjar sesuai dengan batas minimal dan ada juga yang membayar lebih dari batas minimal. Padahal, mayoritas pengusaha futsal Real Madat mengeluh bahwa ketetapan uang panjar tersebut tidak menutup kerugian yang dialaminya akibat terjadinya pembatalan dari konsumen.

Dalam proses pembatalan, pihak pelaku usaha memberikan keringanan terhadap yang menyewa bahwasannya apabila ingin membatalkan akad sewanya maka dilakukan sebelum batas waktu yang ditentukan (biasanya 24 jam/ 1 hari sebelum jatuh tempo hak sewa lapangan). Penyewa juga memberitahukan bahwasannya uang muka yang telah diberikan, apabila dibatalkan melewati batas waktu yang telah ditentukan, maka uang tersebut akan hangus dan menjadi milik pelaku usaha. Namun, keputusan tetap berada pada pihak yang menyewa, setelah yang menyewa memutuskan uang panjar yang diinginkan untuk diberikan yang beragam antar konsumen yang satu dengan yang lainnya, maka uang tersebut resmi menjadi uang panjar. Dan keputusan untuk melanjutkan transaksi pun ditentukan oleh yang menyewa, dengan konsekuensi apabila membatalkan telah diketahui oleh yang menyewa sebelum waktu yang telah ditentukan, mayoritas pengusaha futsal menentukan sebelum 24 jam jatuhnya tempo bermain.

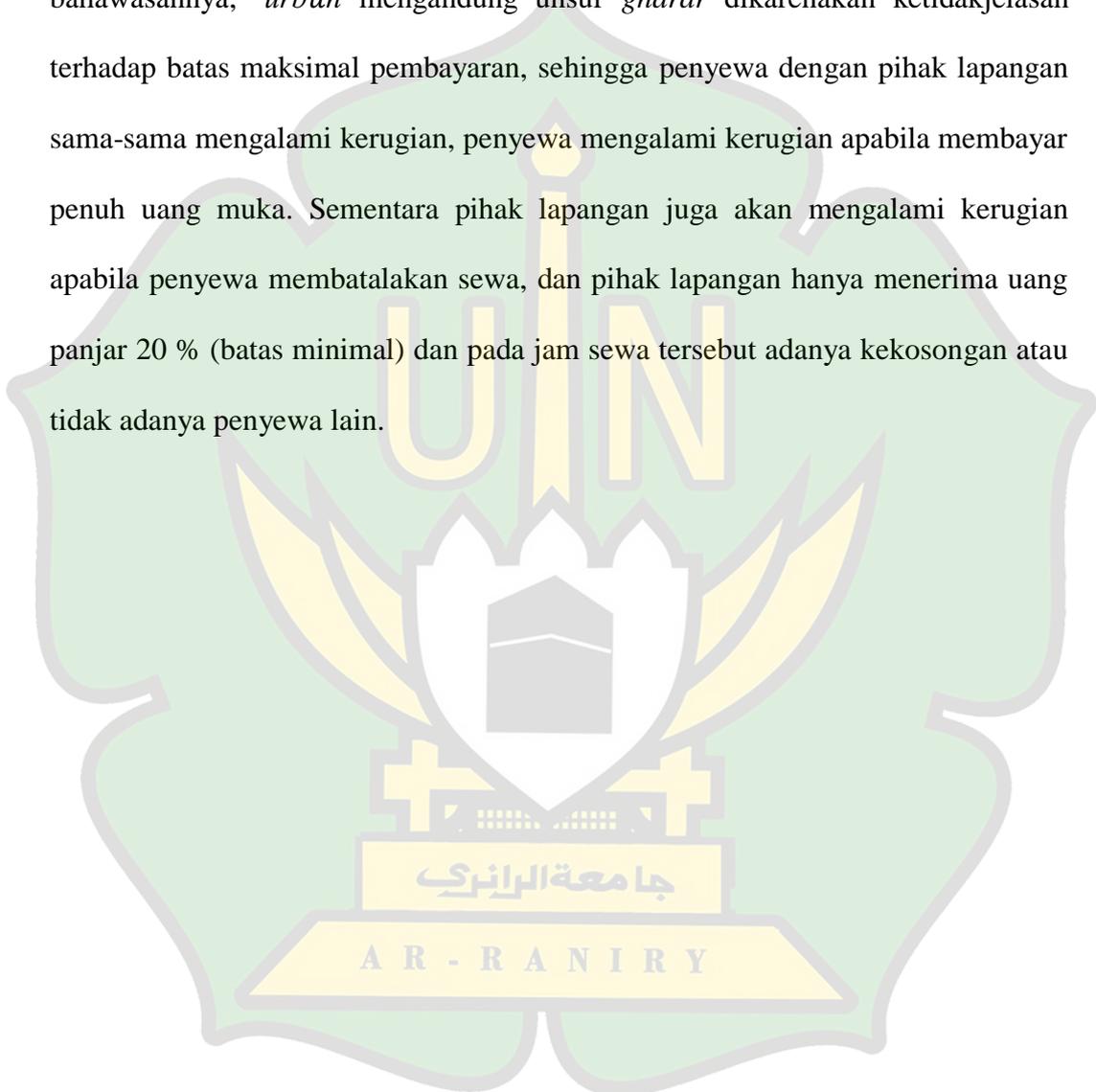
Apabila terjadi pembatalan melewati waktu yang telah dimudahkan oleh penyewa, atau ketidak adanya informasi dari yang menyewa sehingga ketika jatuhnya tempo penyewaan hak sewanya tidak terpakai, maka panjar tersebut keseluruhannya hangus/ menjadi milik penyewa lapangan futsal. Meskipun uang panjar yang telah diberikan oleh yang menyewa melebihi kerugian yang

ditanggung, uang panjar tersebut tidak dapat dikembalaikan lagi, dan juga sebaliknya, apabila uang panjar tersebut tidak terpenuhi kerugian penyewa, maka pihak penyewa tidak meminta lagi tagihan agar kerugiannya tertutupi. Serta, adanya ketidaksamaan pemberian atau hangusnya uang panjar antar konsumen yang satu dan yang lainnya.

Adapun isi perjanjian dari sewa menyewa lapangan futsal Real Madat yang penulis pahami yaitu:

1. Pihak lapangan futsal menentukan harga sewa perjam Rp 100.000, dan menyediakan harga member paket khusus perbulan untuk 4 kali bermain futsal dalam sebulan, untuk member perjam Rp 400.000 perbulan, dan bonus gratis 1 kali main.
2. Apabila ingin *membooking* lapangan harus membayar panjar minimal Rp 20.000 perjam, tanpa menentukan batas maksimalnya.
3. Dan untuk member khusus telah di tetapkan bahwa harus membayar lunas pada saat menyewa dan waktu bermainnya pun telah di tentukan hari dan jamnya, dan tidak bisa diubah.
4. Uang panjar yang telah di bayarkan apabila transaksi tersebut di lanjutkan, maka uang tersebut termasuk bagian dari harga sewa.
5. Jika penyewa ingin membatalkan transaksi tersebut lewat dari batas yang telah di tentukan yaitu 24 jam sebelum jatuhnya tempo pembatalan, maka uang tersebut menjadi hak milik pihak lapangan futsal. Dan jika penyewa membatalkan transaksi sebelum jatuhnya tempo maka uang tersebut akan di kembalikan.

Maka dari itu, realita yang terjadi di lapangan menurut penulis, menyimpulkan bahwa sistem *'urbūn* pada penyewaan futsal Real Madat belum sepenuhnya sesuai dengan fiqh muamalah berdasarkan pendapat jumhur ulama bahawasannya, *'urbūn* mengandung unsur *gharar* dikarenakan ketidakjelasan terhadap batas maksimal pembayaran, sehingga penyewa dengan pihak lapangan sama-sama mengalami kerugian, penyewa mengalami kerugian apabila membayar penuh uang muka. Sementara pihak lapangan juga akan mengalami kerugian apabila penyewa membatalkan sewa, dan pihak lapangan hanya menerima uang panjar 20 % (batas minimal) dan pada jam sewa tersebut adanya kekosongan atau tidak adanya penyewa lain.



BAB EMPAT

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

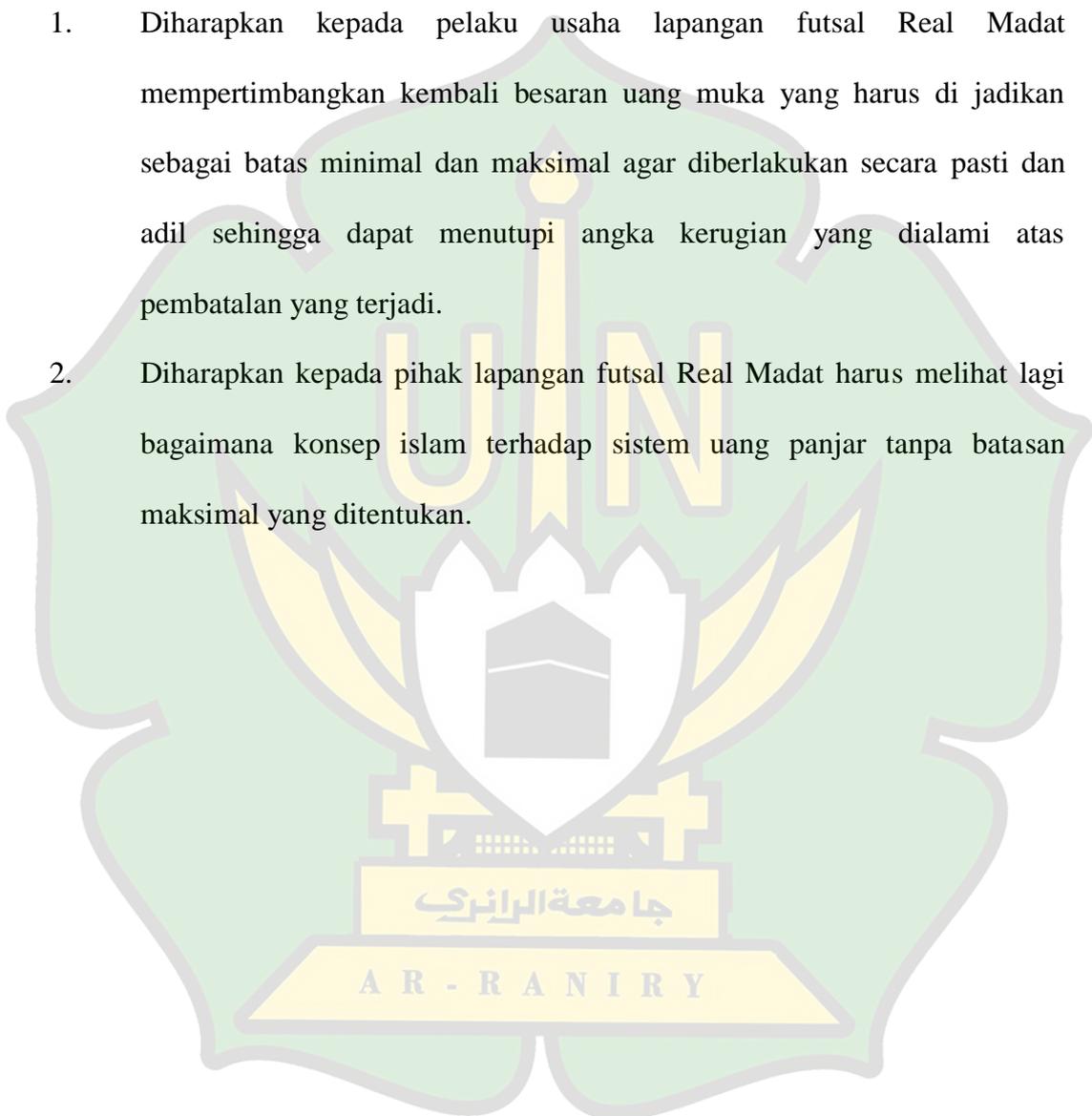
Berdasarkan uraian-uraian yang telah ada di bab-bab sebelumnya, maka hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa :

1. Praktik sewa-menyewa lapangan futsal Real Madat di kecamatan Samadua Aceh Selatan, penyewa harus membayar uang panjar minimal 20 % dari harga total, tanpa batas maksimal dan harus dilunasi ketika hendak bermain di lapangan tersebut. Apabila calon penyewa membatalkan sewa dalam tenggat waktu kurang dari 24 jam, maka pengelola lapangan futsal mengembalikan panjar yang telah dibayar. Sedangkan apabila calon penyewa membatalkan sewa dalam tenggat waktu lebih dari 24 jam maka uang panjar tersebut hangus.
2. Tinjauan fiqh muamalah terhadap praktik *'urbūn* pada penyewaan lapangan futsal Real Madat belum sepenuhnya sesuai, berdasarkan pendapat jumhur ulama bahawasannya, *'urbūn* mengandung unsur *gharar* dikarenakan ketidakjelasan terhadap batas maksimal pembayaran, sehingga penyewa dan pihak lapangan sama-sama mengalami kerugian.

4.2 Saran

Adapun saran-saran terhadap penelitian yang sudah peneliti lakukan adalah sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada pelaku usaha lapangan futsal Real Madat mempertimbangkan kembali besaran uang muka yang harus di jadikan sebagai batas minimal dan maksimal agar diberlakukan secara pasti dan adil sehingga dapat menutupi angka kerugian yang dialami atas pembatalan yang terjadi.
2. Diharapkan kepada pihak lapangan futsal Real Madat harus melihat lagi bagaimana konsep islam terhadap sistem uang panjar tanpa batasan maksimal yang ditentukan.



DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Warsun al Munawwir, *Kamus al-Munawwir Arab-Indonesia*, Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.
- Abu Malik Kamal, *Shahih Fiqh As-Sunnah*, Jilid 4, Jakarta: Pustaka At-Tazkiya, 2003.
- Adiwarman Azhar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006..
- Abdullah al-Mushlih, *Fiqh Ekonomi Islam*, Abdullah al-Mushlih, Shalah Ash-Shawi ; murajaah, tim Darul Haq ; penerjemah, Abu Umar Basyir, Jakarta : Darul Haq, 2004.
- Ahmad Wardi Muchlis, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Asyraf Abdul Maqshud, *Fiqh wa Fatawa al-Buyu'* ,Riyadh: Adhwa' as-Salaf, 1417 H.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1999.
- Diakses melalui <http://syariah.uin-malang.ac.id/data/2014/Februari-2014/.../Skripsi-Faizah-09220050.pdf> , pada tanggal 01 Oktober 2018
- Ghufron A. Masadi, *Fqih Muamalah Konstektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hasan Basri, *Panjar dalam Perjanjian Sewa-menyewa Lapangan Futsal di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh dalam Perspektif Ijarah Bi Al-Manfa'ah*, Banda Aceh, 2015.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Bandung: al-Ma'arif, 1997.
- Ibnu Qudamah, *Al Mughni*, Jilid 6, Beirut: Dar al-Ihya al-Turast a-Turabi, 1405
- Ibnu Hajar al-Asqalani, *Fathul Bari*, jilid 13, Jakarta: Pustaka Azzam, 2010.
- Imam Malik, *Al-Muwaththa'*, Jilid 2, (terj. Muhammad Iqbal Qadir) Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

- Imam Malik, *Al-Muwaththa'*, Jilid 2, Jakarta : Pustaka Azzam, 2007.
- Imam Al-Qurthubi, *Al-Jami' Liahkam Al-Qur'an*, Jilid 5, (Beirut: Muassasah Ar-Risalah, 2006.
- Imam Asy-Syaukani, *Nailul Authar*, Jilid 6, Semarang : Asy- Syifa'
- Imam Abu Daud, *Shahih Sunan Abu Daud*, Jilid 2 (Bairut: Maktab ad-Dirasat wal-buhuts fi Darrul Fikr, 2002.
- Ibnu Hajar Atsqolani, *Fathul Bari*, Jilid V, Riyadh: Maktabah Darussalam, 1997M.
- Ibn Rusyd, *Bidayatul Mujtahid 2*, (terj. M.A Abdurrahman, A Haris Abdullah) Semarang: Asy Syifa, 1990.
- KwikKian Gie, *Hukum Bisnisuntuk Perusahaan*, Jakarta: Kencana, 2005.
- M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islami*, Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.
- Mohammad Nor Ichwan, *Studi Ilmu Hadits*, Semarang: Semarang Rasail,2007.
- Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, Jakarta Selatan: PT. Mizan Republik , 2010.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Muhammad bin Yazid Abu 'Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid II, Beirut: Dar al-Fikr, 2004.
- Murhananto, *Dasar-dasar Pemain Futsal*, Jakarta: Kawan Pustaka, 2006.
- Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT. Rajagrafindo, Persada, 2004.
- Muhammad bin Qasim Asy-Syafi'i, *Fath al-Qarib*, Jilid I, (terj. Imran Abu Umar) Surabaya: Menara Kudus, 1992.
- Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta: Grasindo, 2002.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Rahmad Rezeky Fahrozi, *Analisis Hukum Islam Terhadap Bisnis Pusat Kebugaran dalam Perspektif Ijarah dan Etika Bisnis Islam (Studi Kasus Banda Fitness di Banda Aceh)*, Banda Aceh, 2017.

Rony Kountur, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, Jakarta : Buana Printing, 2009.

Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah untuk IAIN, STAIN, PTAIS dan untuk Umum*, Bandung: Pustaka setia, 2001.

Sayyid Sabiq, *Fiqh Muamalah*, Jilid 3, (terj. Khairul Amru Harahap, Aisyah Syaefuddin dan Masrukhin), Dar al-Kitab al-Araby, Beirut, 1983.

Syaikh Muhammad bin Shalih Al-Utsmani, *Fathu Dzil Jalali wal Ikrom bi Syarh Bulughil Marom*, Jilid 9, Madarul Wathan, 1433 H.

Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid III, Jakarta: Al-I'tishom, 2010.

Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

Sa'id Abdul Azhim, *Jual Beli*, Jakarta : Qisti Press, 2008

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Syekh H. Abdul Halim Hasan, *Tafsir Al-Ahkam*, Jakarta: Kencana, 2006

Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Ragawali Pers. 2014.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam; Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (terj. Abdul Hayyieal Kittani, dkk) Jakarta: Gema Insani, 2011.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh dan Perundangan Islam*, Jilid IV, Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka, 2002.



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH SELATAN
KECAMATAN SAMADUA
GAMPONG MADAT

Jlp. Pangan 1 Desa Madat Panton Luas Kode Pos 23752

Nomor : 145/164/MD/2018
Lampiran : -
Perihal : Telah Selesai
Melakukan Pendataan

Gampong Madat, 01 Desember 2018

Kepada Yth :
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam
Di_

Banda Aceh

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan surat Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Bnada Aceh, NO : 4621 / Un.08 / FSHI / 11 / 2018, perihal permohonan kesediaan memberi data atas nama :

Nama : Dewi Wulan Sari
Nim : 140102128
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Semester : IX (Sembilan)

Benar bahwa yang namanya tersebut diatas telah selesai melakukan pendataan dalam rangka penulisan skripsi dengan judul : "Implementasi Konsep Urbun dalam Ijarah Lapangan Futsal Real Madat di Kecamatan Samadua Aceh Selatan".

Demikian kami sampaikan, atas kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih.

Lapangan Futsal Real Madat
Di Desa Madat, Samadua
A.n Keuchik Madat,


FITRIADI

Tanggal, 01 Desember 2018

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. DATA PRIBADI

1. Nama : Dewi Wulan Sari
2. Tempat/Tgl. Lahir : Desa Tengah/ 24 September 1996
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan/NIM : Mahasiswa/ 140102128
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan : Indonesia
7. Status : Belum Kawin
8. E-mail : Wsari5142@gmail.com
9. Alamat : Desa Madat, Kec Samadua, Kab. Aceh Selatan

B. DATA ORANG TUA

1. Nama Ayah : Mirhas
2. Nama ibu : Suryanis
3. Pekerjaan Ayah : Pegawai Negeri Sipil (PNS)
4. Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga (IRT)
5. Alamat Orang Tua : Desa Madat, Kec. Samadua, Kab. Aceh Selatan

C. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SD : SDN Air Sialang Lulus Tahun 2008
2. SMP : MTsN Samadua Lulus Tahun 2011
3. SMA : MAN Unggul Tapaktuan Lulus Tahun 2014
4. Perguruan Tinggi : Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Tahun Masuk 2014- sekarang

Banda Aceh, 14 Januari 2019

Penulis