



BAB II

LANDASAN TEORI TENTANG JUAL BELI DAN SEWA-MENYEWA MENURUT HUKUM ISLAM

A. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian Jual Beli

Secara bahasa *al-ba'y* artinya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.¹ *Al-ba'y* diambil dari kata *ba'a*, *ya bi'u*, *bay'an*. Jual beli dalam istilah fiqh disebut *al-ba'y* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.²

Secara terminologi definisi jual beli adalah:

مُبَا دَ لَهُ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ

Atinya: “Saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu”³

Sedangkan menurut syara' jual beli adalah pertukaran suatu harta dengan harta lainnya berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau dengan pengertian lain, memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.⁴

Jual beli juga merupakan suatu perbuatan tukar-menukar barang dengan barang atau uang dengan barang, tanpa bertujuan mencari keuntungan. Hal ini karena alasan orang menjual atau membeli barang adalah untuk suatu keperluan, tanpa menghiraukan untung ruginya. Dan

¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 111.

² Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 67.

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 111.

⁴ Sayyid Syabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 120.



demikian, dapat dikatakan bahwa setiap perdagangan adalah jual beli, tetapi tidak setiap jual beli dapat dikatakan perdagangan.⁵

Definisi jual beli menurut Hana^{fi} adalah menukarkan harta dengan harta melalui tata cara tertentu, atau menukarkan sesuatu yang disenangi dengan sesuatu yang lain melalui tata cara tertentu yang dapat dipahami sebagai *al-ba'y*, seperti melalui *ija>b* dan *ta'a>ti* (saling menyerahkan).⁶

Definisi lain yang dikemukakan ulama' Ma>likiyyah, Sha>fi'iyah dan Hanabilah, menurut mereka jual beli adalah:

مُبَادَاةٌ لِّهَ الْمَالِ بِمَالٍ تَمْلِيكًا وَتَمْلُكًا

Artinya: "Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan".⁷

Dari beberapa deinisi di atas dapat dipahami bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela di antara kedua belah pihak, yang satu memberikan benda dan pihak lainnya menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan syara' yang disepakat.

2. Dasar Hukum Jual Beli

a. Al-Qur'an

Jual beli sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia, pada dasarnya hukum seluruh transaksi jual beli adalah

⁵ Ibnu Mas'ud, *Fiqh Madzhab Syafi'i buku 2 (Muamalat, Munakahat, Jinayat)*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2007), 22.

⁶ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 119.

⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 112.



mubah selama terjadi atas dasar kerelaan pembeli dan penjual. Manusia tidak dapat hidup tanpa kegiatan jual beli, maka Islam menetapkan kebolehan sebagaimana dinyatakan dalam al-Qur'an dan Hadith Nabi.

Sebagaimana firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"⁸(QS. Al-Baqarah : 275)

Surat an-Nisa>' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu"⁹ (QS. an-Nisa>': 29)

b. Al-Hadith

Dalam Hadith Rasulullah Saw. disebutkan juga bahwasannya hukum jual beli itu diperbolehkan, sebagaimana hadith Rasulullah Saw. Yang menyatakan:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ
وَكُلُّ بَيْعٍ مَّبْرُورٌ (رواه امام بيهقي)

⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2004), 47.

⁹ Ibid., 84.



Artinya: “Dari Rifa’ah bin Rafi’, Bahwa Rasulullah Saw pernah ditanya orang “Apakah usaha yang paling baik?” Rasulullah Saw menjawab: “Usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan tiap-tiap jual beli yang jujur”.¹⁰ (HR. Imam Baihaqi).

Di samping itu juga sangat mengutamakan kejujuran dalam berniaga, di mana Allah melalui Rasul-Nya memberikan fasilitas serta keutamaan bagi para pedagang yang jujur dan dapat dipercaya.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun Jual Beli

Dalam melakukan transaksi jual beli ada beberapa ketentuan-ketentuan berupa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga apabila rukun dan syarat jual beli tidak terpenuhi, maka jual beli dianggap tidak sah menurut syara’.

Sebagai salah satu alat pertukaran, jual beli dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat jual beli. Dalam menentukan rukun jual beli terdapat perbedaan pendapat antara Hana>fiyyah dengan jumhur ulama. Rukun jual beli menurut ulama Hana>fiyyah hanya ada satu, yaitu *ija>b* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabu>l* (ungkapan menjual dari penjual). Menurut ulama Hana>fiyyah yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan (*rid}>a>tara>h}>i>*) dari kedua belah pihak yang melakukan

¹⁰ Abi> Bakar Ahmad Ibn al-Husa>in Ibn ‘Ali> Al-Baihaqi>, *As-Sunan Al- Kubra>*, jilid 5 (Beiru>t: Da>r al-Kutub al-Ilmiyah, 1994), 433.

transaksi.¹¹ Hal ini direalisasikan dalam bentuk pengambilan dan pembelian atau dengan cara lain yang dapat menunjukkan kerelaan.

Akan tetapi jumbuh ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu:¹²

1) Ada orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Penjual adalah pihak yang menyediakan beberapa barang untuk diperjualbelikan kepada pembeli, sedangkan pembeli adalah seseorang yang akan membeli barang dari penjual. Dalam rukun jual beli penjual dan pembeli harus saling bertemu.

2) Ada barang yang diperjualbelikan (*ma'qud 'alaih*)

Barang yang diperjualbelikan adalah obyek dari jual beli, yang mana hal ini harus ada dan jelas ketika terjadinya akad.

3) Ada nilai tukar pengganti barang (uang)

Nilai tukar pengganti barang adalah suatu alat tukar yang bernilai serta dapat diserahkan terimakan. Salah satu alat tukar yang sering dijumpai adalah uang. Uang adalah alat pembayaran bagi pembelian barang-barang dan jasa, serta kekayaan berharga lainnya.

4) Ada *sighat* (lafal *ija'b* dan *qabu'l*)

Sighat adalah *ija'b* dan *qabu'l*, *ija'b* merupakan permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Dan

¹¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 114.

¹² *Ibid.*, 115.



qabu>l merupakan perkataan yang keluar dari pihak lain yang melakukan akad pula.

b. Syarat Jual Beli

Adapun syarat-syarat jual beli yang harus sesuai dengan rukun jual beli, yang telah dikemukakan oleh jumhur ulama di atas sebagai berikut:¹³

1) Syarat Orang yang Berakad

a) Berakal

Dalam jual beli, harus dilakukan oleh penjual dan pembeli yang sehat akalnya, dengan demikian jual beli yang dilakukan orang gila hukumnya tidak sah.

b) Baligh

Jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal hukumnya tidak sah. Anak kecil yang sudah *mumayyiz* (menjelang baligh), apabila akad yang dilakukannya membawa keuntungan baginya seperti menerima hibah, wasiat atau sedekah, maka akadnya sah menurut madzhab Hana>fi>, sebaliknya apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya sepertimeminjam harta kepada orang lain, mewaqaqfkan atau menghibahkannya tidak dibenarkan menurut hukum Islam.¹⁴

¹³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 1998), 118.

¹⁴ *Ibid.*, 118-119.

c) Merdeka

Disyariatkan pula agar kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli adalah orang yang merdeka. Seorang budak tidak diperbolehkan yang melakukan transaksi jual beli tanpa seizin dari tuannya.

d) Saling *rid{a}*>

Jual beli dianggap tidak sah hukumnya jika salah satu dari penjual atau pembelinya merasa terpaksa. Karena sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka-sama suka.¹⁵

Sebab Allah SWT telah berfirman dalam surat an-Nisa>' ayat 29:

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.¹⁶ (QS. an-Nisa>': 29)

2) Syarat Barang yang Diperjualbelikan

Syarat barang yang terkait dengan barang yang diperjualbelikan meliputi:¹⁷

¹⁵ Salih al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani, 2006), 366.

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 84.

¹⁷ Sayyid Syabiq, *Fiqh Sunnah 4*, 123.

a) Barangnya Suci dan Bersih

Bahwa barang yang diperjual-belikan bukanlah barang yang dikualifikasikan sebagai barang yang najis, atau digolongkan benda yang diharamkan. Dengan ketentuan ini berdasarkan pada ayat al-Qur'an surat al-Maidah ayat 3 yang berbunyi:

حُرِّمَتْ عَلَيْكُمْ أَلْمَيْتَةُ وَالْدَّمُ وَلَحْمُ الْخَنزِيرِ وَمَا أُهْلِيَ لِغَيْرِ اللَّهِ بِهِ
وَالْمُنْخَنِقَةُ وَالْمَوْقُوذَةُ وَالْمُتَرَدِّيَةُ وَالنَّطِيحَةُ وَمَا أَكَلَ السَّبُعُ إِلَّا مَا
ذَكَّيْتُمْ وَمَا ذُبِحَ عَلَى النُّصُبِ وَأَنْ تَسْتَقْسِمُوا بِالْأَزْلَمِ ذَٰلِكُمْ فِسْقٌ ...

Artinya: “Diharamkan bagimu (memakan) bangkai, darah, daging babi, (daging hewan) yang disembelih atas nama selain Allah, yang tercekik, yang terpukul, yang jatuh, yang ditanduk, dan diterkam binatang buas, kecuali yang sempat kamu menyembelinya, dan (diharamkan bagimu) yang disembelih untuk berhala. dan (diharamkan juga) mengundi nasib dengan anak panah, (mengundi nasib dengan anak panah itu) adalah kefasikan.”¹⁸(QS. Al-Maidah: 3)

b) Barangnya Dapat Dimanfaatkan dan Bermanfaat Bagi Manusia

Bahwa barang yang dapat dimanfaatkan adalah membawa kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Artinya barang-barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma agama. Dengan demikian tidak diperbolehkan melakukan jual beli barang-barang yang diharamkan oleh agama, seperti khamr, babi dan bangkai.

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 107.

Karena barang-barang seperti itu tidak bermanfaat bagi muslim.¹⁹

c) Barangnya Milik Sendiri (Hak milik Penuh)

Disyaratkan agar orang yang melakukan transaksi jual beli adalah orang yang mempunyai hak milik penuh terhadap barang yang sedang diperjual-belikan atau ia mempunyai hak untuk menggantikan posisi pemilik barang yang asli.²⁰

d) Barangnya Dapat Diserah-terimakan

Barang yang diperjualbelikan maupun alat penukarannya adalah sesuatu yang dapat diserahkan-terimakan. Sebab, sesuatu yang tidak dapat diserahkan-terimakan itu dianggap sama saja dengan sesuatu yang tidak ada.²¹

e) Mengetahui Barangnya

Hendaknya barang yang diperjual-belikan dan alat penukarannya adalah sesuatu yang sudah diketahui oleh kedua pihak yang melakukan transaksi jual beli, jika tidak ada barangnya maka tidak sah. Sebab, sesuatu yang tidak jelas merupakan sebuah tipuan. Syarat barang harus diketahui, cukup dengan mengetahui keberadaan barang yang diperjual-belikan sekalipun tanpa mengetahui jumlahnya. Seperti pada transaksi berdasarkan taksiran atau perkiraan. Untuk barang *zimmah* (barang yang dihitung dan ditimbang), maka jumlah

¹⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 118.

²⁰ Salih Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, 367.

²¹ *Ibid.*, 368.

dan sifatnya harus diketahui oleh kedua belah pihak. Demikian juga harganya harus diketahui, baik sifat, nilai pembayaran, jumlah maupun massanya.²²

f) Barangnya Ada di Tangan

Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.²³

3) Syarat Sighat (*ija>b* dan *qabu>l*)

Dalam *ija>b* dan *qabu>l* disyaratkan sebagai berikut:

- a) Satu sama lainnya berhubungan di satu tempat tanpa adanya pemisahan yang merusak.
- b) Ada kesepakatan *ija>b* dan *qabu>l*-nya pada barang yang saling mereka relakan, yaitu berupa barang yang dijual dan harga barangnya. Apabila kedua belah pihak tidak ada kesepakatan. Maka akad jual belinya dinyatakan tidak sah.
- c) Pengucapan *ija>b* dan *qabu>l* harus sempurna. Jika seseorang bertransaksi itu gila sebelum mengucapkan *qabu>l* maka jual beli yang dilakukan itu batal.²⁴

4) Syarat Nilai Tukar Pengganti Barang

Nilai tukar barang adalah termasuk unsur penting, di mana zaman sekarang ini disebut dengan uang. Berkaitan dengan nilai tukar ini, ulama fiqih membedakan antara *ath-thama>n* dan *as-si'r*.

²² Sayyid Syabiq, *Fiqih Sunnah* 4, 131.

²³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 124.

²⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), 83.

Menurut ulama fiqih *ath-thama'n* adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat. Sedangkan *as-si'r* adalah modal barang yang harusnya diterima para pedagang sebelum dijual kepada konsumen. Dengan demikian ada dua harga yaitu harga antara pedagang dan harga konsumen (harga jual pasar).

Nilai tukar adalah termasuk unsur terpenting dalam jual beli dari barang yang dijual. Harga yang dapat dipertimbangkan oleh para pedagang adalah *ath-thama'n*. Para ulama fiqih mengemukakan syarat-syarat *ath-thama'n* sebagai berikut:

- a) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya
- b) Dapat diserahkan pada waktu akad (transaksi), atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung. Sekalipun secara hukum seperti pembayaran dengan cek atau kredit.
- c) Nilai tukar bukan barang yang diharamkan oleh syara'.²⁵

4. Macam-macam Jual Beli

Ulama Hana'iyah membagi jual beli dari segi sah atau tidaknya menjadi tiga macam, yaitu:²⁶

a. Jual Beli yang *Sah*

Suatu jual beli dapat dikatakan sebagai jual beli yang *sah* apabila jual beli itu disyaratkan, memenuhi rukun dan syarat jual beli

²⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 118.

²⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 121.



yang telah ditentukan, bukan milik orang lain dan tidak tergantung pada hak *khiyar* lagi.

b. Jual Beli *Ghairu Sahih* (Batal)

Jual beli dikatakan jual beli yang batal apabila salah satu atau seluruh rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyaratkan. Macam-macam jual beli yang batal adalah:²⁷

- 1) Jual beli sesuatu yang tidak ada. Para ulama fiqh sepakat menyatakan jual beli seperti ini hukumnya tidak sah.
- 2) Menjual barang yang tidak boleh diserahkan pada pembeli. Seperti menjual barang yang hilang.
- 3) Jual beli yang mengandung unsur penipuan, yang pada lahirnya baik tapi ternyata dibalik itu ada unsur penipuan. Sebagaimana sabda Rasulullah Saw tentang memperjual-belikan ikan-ikan di dalam air.
- 4) Jual beli benda-benda najis, seperti babi, khamar, bangkai dan darah. Karena semuanya itu dalam pandangan islam adalah najis dan tidak mengandung makna harta.
- 5) Jual beli *al-urbu'n* 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 dan setuju, maka jual beli itu sah. Tetapi

²⁷ Ibid., 124.



jika pembeli tidak setuju dan barang dikembalikan, maka uang yang telah diberikan kepada penjual menjadi hibah bagi penjual.

c. Jual Beli yang *Fa>sid*

Jual beli *fa>sid* itu jual beli yang secara prinsip tidak bertentangan dengan syara' namun terdapat sifat-sifat tertentu yang menghalangi keabsahannya.

Menurut ulama Hana>fiyyah, jual beli yang *fa>sid* di antaranya yaitu:

- 1) Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat, seperti ucapan *ija>b* penjual kepada pembeli "Saya jual mobil saya ini kepada engkau bulan depan setelah gajian". Jual beli ini bathil menurut jumhur, dan *fa>sid* menurut ulama Hana>fiyyah. Jual beli ini dianggap sah pada saat syaratnya terpenuhi atau tenggang waktu yang disebutkan dalam akad jatuh tempo. Artinya, jual beli baru sah apabila masa yang ditentukan bulan depan itu telah jatuh tempo.
- 2) Menjual barang yang ghaib, yang tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung sehingga tidak dilihat oleh pembeli.
- 3) Jual beli yang dilakukan oleh orang buta. Jumhur ulama mengatakan bahwa jual beli orang buta adalah sah, apabila orang itu memiliki hak *khiya>r*. Sedangkan ulama Sha>fi'iyah tidak membolehkan jual beli yang dilakukan orang buta, kecuali jika barang yang dibeli itu telah dilihat sebelum matanya buta.²⁸

²⁸ Ibid., 126-127.

B. Sewa-menyewa (*Ija>rah*)

1. Pengertian Sewa-menyewa (*Ija>rah*)

Lafal *al-ija>rah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ija>rah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.²⁹

Secara terminologi ada beberapa definisi *al-ija>rah* yang dikemukakan oleh ulama fiqh.³⁰

Pertama, ulama Hana>fiyyah mendefinisikannya dengan:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَافِعٍ بِعَوَضٍ

Artinya: “Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.”

Kedua, ulama Sha>fi’iyyah mendefinisikan dengan:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya: “Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimnfaatkan dengan imbalan tertentu.”

Ketiga, ulama Ma>likiyyah dan Hanabilah mendefinisikannya dengan:

تَمْلِكُكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَّعْلُومٍ بِعَوَضٍ

Artinya: “Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.”

Dalam syari’at Islam, *al-ija>rah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.³¹ Seperti menyewa rumah

²⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 228.

³⁰ Ibid., 229.

untuk ditempati, menyewa buku untuk dibaca. Berdasarkan hal ini, menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya hukumnya tidak sah, karena buah itu sendiri adalah materi. Sedangkan *al-ija>rah* hanya ditujukan pada manfaatnya.³²

2. Dasar Hukum Sewa-menyewa (*Ija>rah*)

Landasan hukum bahwa bermuamalah dalam akad sewa menyewa (*al-ija>rah*) adalah boleh dan disyari'atkan berdasarkan al-Qur'an dan al-Hadith.

a. Landasan Al-Qur'an

Allah berfirman dalam surat az-Zukhruf ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”³³ (QS. Az-Zukhruf: 32)

³¹ Sayyid Syabiq, *Fiqih Sunnah* 4, 303.

³² Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, 229.

³³ Departemen AgamaRI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, 492.

Dalam surat *al-Qas{a>s}* ayat 26:

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَتَأْبَتِ اسْتَعْرَهُ ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعْرَتِ
الْقَوَى الْأَمِينُ ﴿٣٤﴾

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".³⁴

b. Al-Hadith

Para ulama fiqh mengemukakan alasan dari beberapa sabda Rasulullah Saw. Di antaranya adalah sabda beliau yang mengatakan:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أُجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه بيهقي)

Artinya: “Berikanlah upah/jasa kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringat mereka.”³⁵ (HR. Baiha>qi>)

Jadi, kesimpulannya dari al-Qur’an dan Hadith di atas bahwasannya diperbolehkan suatu akad *ija>rah* dengan memberikan upah yang sudah disepakati kepada orang yang telah menyewakan atau memberikan suatu manfaat dari suatu benda.

³⁴ Ibid., 389.

³⁵ Abi> Bakar Ahmad Ibn al-Husa>in Ibn ‘Ali> Al-Baihaqi>, *As-Sunan Al- Kubra>*, jilid 6 (Beiru>t: Da>r al-Kutub al-Ilmiyah, 2003), 200.

3. Macam-macam Sewa-menyewa (*Ija>rah*)

Dilihat dari segi obyeknya, akad *al-ija>rah* bagi para ulama fiqh ada dua macam, yaitu:³⁶

a. *Al-ija>rah* Bersifat Manfaat

Al-ija>rah bersifat manfaat yaitu suatu akad *al-ija>rah* yang perumpamaannya adalah sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaatnya yang diperbolehkan oleh syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa-menyewa.

b. *Al-ija>rah* Bersifat Pekerjaan

Al-ija>rah bersifat pekerjaan yaitu dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ija>rah* seperti ini, menurut para ulama fiqh hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu.

4. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (*Ija>rah*)

a. Rukun Sewa-menyewa (*Al-ija>rah*)

Menurut Hana>fiyah rukun *al-ija>rah* hanya ada satu, yaitu *ija>b* dan *qabu>l* dari kedua belah pihak yang bertransaksi, adapun menurut jumhur ulama rukun *al-ija>rah* ada empat, yaitu:

³⁶ Ibid., 236-237.

1) *'A>qid* (Dua Orang yang Berakad)

Orang yang melakukan akad sewa-menyewa ada dua, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan sesuatu dan yang menerima upah) dan *musta'jir* (penyewa dan yang memberi upah). Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan harus memiliki keahlian atau kemampuan, yaitu keduanya harus berakal dan dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk, cakap mengendalikan harta dan saling *rid'a*. Bagi orang yang berakad juga disyari'atkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan, hal ini untuk mencegah terjadinya perselisihan.³⁷

2) *S'i>ghat* (*Ija>b* dan *Qabu>l*)

S'i>ghat adalah *ija>b* dan *qabu>l*, *ija>b* merupakan permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Adapun *qabu>l* merupakan perkataan yang keluar dari pihak lain yang melakukan akad pula, dan diucapkan setelah adanya *ija>b*.³⁸

3) *Ujrah* (Upah atau Imbalan)

Yang dibuat akad yaitu ada dua macam, ada uang untuk membayar (upah) dan barang yang dimanfaatkan. Adapun syarat-syarat upah yaitu:

³⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010), 117.

³⁸ *Ibid.*, 52.

- a) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya.
- b) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya juga harus lengkap.³⁹

4) Manfaat

Syarat sahnya manfaat yang mengharuskan adanya upah yaitu:

- a) Hendaknya manfaat itu bisa ditaksir atau dihargai seperti menyewa hewan untuk dinaiki atau menyewa rumah sebagai tempat tinggal.
- b) Hendaknya manfaat itu bisa dimanfaatkan oleh orang yang menyewa.

Di antara cara untuk mengetahui *ma'qu>d 'alaih* (benda yang disewakan) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu atau jenis pekerjaan, jika *al-ija>rah* atas suatu pekerjaan atau jasa seseorang.⁴⁰

b. Syarat *Al-Ija>rah*

Syarat *al-ija>rah* terdiri dari empat macam, yaitu sebagai berikut:

1) Syarat Terjadinya Akad

³⁹ Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab*, (Jakarta: PT. Grafindi Persada, 1999), 178.

⁴⁰ Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 126.

Para pihak yang menyelenggarakan akad *al-ija>rah* disyaratkan harus berakal sehat dan *mumayyiz*, seorang dipandang mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum (*mumayyiz*) apabila telah sampai pada masa baligh, yaitu yang telah dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk. Jika salah seorang yang berakad itu gila itu tidak sah.⁴¹

2) Syarat Pelaksanaan (*An-nafadh*)

Agar *al-ija>rah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'a>qid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian *al-ija>rah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya itu tidak dapat menjadikan adanya *al-ija>rah*.⁴²

3) Adanya Keridhaan Dari Kedua Pihak

Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa. Maksudnya, kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa tidak sah.⁴³

4) Syarat *Ma'qu>d 'Alaih*

⁴¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 232.

⁴² Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 125-126.

⁴³ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 145.

Ma'qu>d 'alaih harus memenuhi persyaratan sebagai berikut, yaitu:⁴⁴

- a. Adanya kejelasan pada barang yang disewakan agar menghilangkan pertentangan di antara '*a>qid*.
- b. Obyek *al-ija>rah* dapat diserahkan-terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *al-ija>rah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c. Obyek *al-ija>rah* dan manfaatnya harus tidak bertentangan dengan hukum syara'.
- d. Obyek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai dan sebagainya. Tidak dibenarkan menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung, seperti sewa pohon untuk diambil buahnya, sewa tambak untuk diambil ikannya dan menyewa ternak untuk diambil anaknya, telurnya, bulunya atau susunya.
- e. Harta benda yang menjadi obyek *al-ija>rah* haruslah harta benda yang bersifat kekal '*ain* (dzat)-nya, yaitu harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali

⁴⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 233.



tanpa mengakibatkan kerusakan atau mengurangi dzat dan sifatnya, seperti rumah dan mobil. Sedangkan harta benda dapat berkurang dzat dan sifatnya karena pemakaian. Seperti makanan, ikan, buah dan sebagainya, tidak sah akad *al-ija>rah-nya*.⁴⁵

Barang yang disewakan merupakan barang yang suci dan merupakan sesuatu yang halal serta lazim sifatnya, seperti menyewakan untuk menggarap sawah. Pemanfaatan barangnya dibenarkan menurut Islam.⁴⁶

5) Penjelasan Manfaat

Salah satu cara untuk mengetahui *ma'qu>d 'alaih* (barang) adalah dengan: Manfaat dari obyek sewa-menyewa harus diketahui secara jelas hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa atau orang yang menyewakan memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang. Penjelasan dilakukan agar benda atau jasa sewa benar-benar jelas. Yakni manfaat harus digunakan untuk keperluan-keperluan yang dibolehkan syara'.⁴⁷

6) Penjelasan Waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal dan minimal. Jadi dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya

⁴⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 118.

⁴⁶ Beni Ahmad Saebani, *Filsafat Hukum Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2008), 315.

⁴⁷ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1993), 54.



masih tetap ada.⁴⁸ Menurut Sudarsono, lamanya waktu perjanjian harus dijelaskan, apabila tidak dijelaskan maka dianggap tidak sah.⁴⁹

7) Penjelasan Harga Sewa

Penjelasan harga sewa harus dijelaskan, untuk membedakan harga sewa sesuai dengan waktunya. Dan upah harus berupa harta yang secara syar'i bernilai.

5. Sifat Akad Sewa-menyewa (*Ija>rah*)

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *ija>rah*, ulama Hana>fiyyah berpendirian bahwa akad *ija>rah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa *ija>rah* mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hana>fiyyah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad *ija>rah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa itu boleh diwariskan karena

⁴⁸ Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, 127

⁴⁹ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), 428.



termasuk harta. Oleh karena itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ija>rah*.⁵⁰

6. Berakhirnya Sewa-menyewa (*Al-Ijara>h*)

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *al-ija>rah* akan berakhir apabila:

- a. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ija>rah* telah berakhir. Apabila yang disewa adalah rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya. Dan apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini telah disepakati oleh seluruh ulama fiqh.
- c. Menurut ulama Hana>fiyyah, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad *al-ija>rah* menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *al-ija>rah* tidak batal dengan wafatnya salah satu seorang yang berakad, karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan.
- d. Menurut ulama Hana>fiyyah, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita oleh negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *al-ija>rah* batal. Tetapi menurut jumhur ulama, uzur yang dapat membatalkan akad *al-*

⁵⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 236.



ija>rah. hanyalah apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang. Seperti kebakaran dan banjir.⁵¹

⁵¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 237-238.