

## BAB II

### KONSEP UMUM TENTANG AKAD SEWA DAN JUAL BELI MENURUT HUKUM ISLAM

#### A. Konsep Umum Tentang Akad

Akad dalam hukum Islam meliputi lima pembahasan meliputi: Pengertian akad, Rukun dan syarat akad, Macam-macam akad, Khiyar akad dan Berakhirnya akad.

##### 1. Pengertian Akad

Akad (*Al'aqd*, jamaknya *Al-'uqud*) secara bahasa berarti *Al-rabth*: ikatan, mengikat”

*Al-rabth*, sebagaimana dikutip oleh Drs Ghufron A.Mas'adi yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu”<sup>1</sup>

Akad Secara terminologi adalah perikatan *Ijab* dan *Qabul* yang dibenarkan oleh Syara yang menetapkan kerihaan kedua belah pihak.<sup>2</sup>

Sedangkan akad sebagaimana dikemukakan oleh para Fuqaha adalah mengikatkan dua ucapan atau yang menggantikan kedudukannya yang darinya timbul konsekuensi Syar'i.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Ghufron A,Mas'adi,*FiqhMuamalah* Kontekstual,(Jakarta:RajaGrafindo Persada,2002),hal.75

<sup>2</sup>Hendi suhendi, *FiqhMuamalah*, (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada,2008), hal.46

<sup>3</sup>Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari'ah*, (Jakarta: Robbani Press. 2008),

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa, akad merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, dilakukan dengan suka rela, dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing secara timbal balik.

Di dalam hukum kalau perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>4</sup>

## 2. Rukun-rukun dalam Akad

Akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih. Dimana pihak-pihak yang melakukan akad berdasarkan keridhaan masing-masing.

Adapun rukun akad menurut Fuqaha jumhur terdiri atas:<sup>5</sup>

- a. *Al-'Aqidain* ialah para pihak yang terlibat dalam akad. Seperti jual beli, sewa menyewa.
- b. *Ma'qud'alaih* ialah objek akad atau benda-benda yang hendak diakadkan.
- c. *Shighat al'aqd* ialah pernyataan para pihak yang berakad melalui *Ijab* dan *Qabul*

---

hal. 361

<sup>4</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjajian dalam Islam*, cet 2, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), hlm. 1

<sup>5</sup>Ghufron A, Mas'adi, *Op Cit.* hal.78

Menurut Fuqaha Hanafiyah, rukun akad hanya satu. Yaitu *Shigat al'aqd* atau pernyataan *Ijab Qabul*. Sedangkan *Al-'aqidain* dan *Ma'qud'alaih* bukan merupakan rukun akad. Melainkan lebih tepat sebagai syarat akad.<sup>6</sup>

Berikut ini unsur-unsur terkait dengan rukun-rukun akad:<sup>7</sup>

- 1) *Unsur Pertama: 'Aqidaini*, yaitu kedua pihak yang melakukan akad dengan pernyataan *Ijab Qabul*

Pihak-pihak yang mampu melakukan akad dipandang mampu bertindak menurut hukum (mukallaf), apabila belum mampu harus dilakukan oleh walinya. Oleh sebab itu, suatu akad yang dilakukan oleh orang kurang waras (gila) atau anak kecil yang belum mukallaf secara langsung hukumnya tidak sah.

- 2) *Unsur Kedua: Mahallul Aqad* (Objek Akad), yaitu benda yang dijadikan Objek akad dimana benda tersebut bisa dikenakan akibat hukum yang ditimbulkannya.

Fuqaha menetapkan lima syarat yang harus terpenuhi pada objek akad, antara lain:<sup>8</sup>

- a. Objek akad harus ada ketika berlangsung akad

Mengakadkan benda yang tidak ada adalah tidak sah. Seperti menjual tanaman sebelum tumbuh, menjual anak hewan di dalam perut induknya dan lain-lain, semua akad ini batal.

---

<sup>6</sup>*Ibid*

<sup>7</sup>*Ibid*, hal. 82

<sup>8</sup>*Ibid*, hal.86

Sedangkan menurut Fuqaha Maliki, sebagaimana dikutip oleh Prof.Dr. Abdul Karim Zaidan, sesuatu yang tidak ada dapat menjadi objek akad dengan syarat dapat diwujudkan dimasa mendatang. Hal ini terjadi pada akad hibah dan wakaf. dikarenakan akad tersebut tidak menimbulkan perselisihan. Sebagaimana mereka membolehkan jual beli buah-buahan dengan tampak sebagiannya seperti mentimun dan semangka. Alasan membolehkan karena keduanya tidak nampak seketika, melainkan sedikit demi sedikit. Sedangkan menurut pengikut Hambali membolehkan objek akad tidak ada pada waktu akad, jika tidak terdapat *gharar* (Penipuan). sedangkan Syari' melarang jual-beli sesuatu yang tidak jelas sifat dan rupanya (*Gharar*), baik ia ada atau tidak. Namun jika sesuatu yang tidak ada itu dapat diwujudkan dimasa mendatang menurut kebiasaan dan dapat dipesankan, maka ia boleh dijadikan objek akad.<sup>9</sup>

b. Objek akad harus *Maal Mutaqwwim*

Akad yang mentransaksikan *Mal Ghoiru Mutaqawwim*, seperti bangkai, darah dan barang-barang yang diharamkan oleh Syara' adalah batal. Karena pada prinsipnya *Mal Ghoiru Mutaqawwin* tidak dapat dimiliki.<sup>10</sup>

c. Dapat diserahkan-terimakan ketika akad berlangsung.

---

<sup>9</sup> Abdul Karim Zaidan, *Op Cit.* hal.387

<sup>10</sup> Ghufron A, Mas'adi, *Op Cit.* hal.88

Jika pihak yang berakad tidak mampu menyerahkan barang yang diakadkan, maka akad tersebut batal. Khususnya dalam akad *Muawwadhah*. Sedangkan Imam Malik tidak mengharuskan adanya kemampuan menyerahkan saat akad berlangsung, dalam hal akad *Tabarru'*. Menurutny sah menghibahkan seekor kambing yang sedang berjalan dikebun.<sup>11</sup>

- d. Objek akad harus jelas dan dikenali para pihak.

Objek akad harus diketahui oleh masing-masing pihak dengan pengetahuan yang dimiliki untuk menghindarkan dari perselisihan. Pengetahuan ini bisa diperoleh dengan meneliti secara langsung sebelum atau ketika akad berlangsung, dengan menunjukinya jika objek ada, dengan melihat sample secukupnya, atau dengan kriteria tertentu seperti jenis, ukuran dan kualitasnya.<sup>12</sup>

- e. Objek akad harus suci, tidak *Najis*, dan tidak *Mutanajjis*

Barang-barang yang najis dilarang dijadikan objek akad seperti Khamr, Bangkai, Darah. Sedangkan Fuqaha Hanafiyah tidak mensyaratkan kesucian objek akad. Maka Hanafiyah membolehkan jual beli rambut *Khinjir* atau kulit bangkai untuk diambil manfaatnya.<sup>13</sup>

### 3) *Unsur ketiga: Maudhu'al Aqad* (Tujuan Akad)

---

<sup>11</sup>*Ibid*

<sup>12</sup>*Ibid*

<sup>13</sup>*Ibid*

Adalah tujuan dan hukum yang mana suatu akad untuk tujuan tersebut. Antara akad yang satu dan akan yang lain tujuan berbeda. Contoh: Untuk akad jual beli tujuannya adalah pemindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli dengan imbalan. Sedangkan akad *Ijarah* tujuannya adalah pemindahan pemilikan manfaat suatu barang dengan imbalan.<sup>14</sup>

4) *Unsur keempat: Shighat Aqad*

*Shighat Aqad* merupakan unsur terpenting dalam akad. Dimana pihak yang berakad menyatakan *Ijab* dan *Qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pertama yang dilakukan oleh *Muta'qidain* yang mencerminkan kesungguhan kehendak untuk berakad. Dan *Qabul* adalah pernyataan pihak lain setelah *Ijab* mencerminkan persetujuan atau kesepakatan terhadap akad.<sup>15</sup>

hal-hal yang harus diperhatikan dalam *Shighat al'aqd* ialah:<sup>16</sup>

1. *Shighat al'aqd* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam *Ijab Qabul* harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian.
2. Harus bersesuaian antara *Ijab* dan *Qabul*. Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafash.

---

<sup>14</sup>*Ibid*

<sup>15</sup>*Ibid*

<sup>16</sup>Syamsul Anwar, *HukumPerjanjianSyariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007),

3. Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain.

### 3. Syarat-syarat Terbentuknya Akad

berdasarkan rukun (Unsur) yang membentuk akad diatas memerlukan syarat-syarat agar rukun itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dalam akad, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Syarat-syarat akad antara lain:<sup>17</sup>

- a. Syarat terjadinya akad.

Terbagi menjadi dua bagian. Yakni syarat-syarat yang bersifat umum dan syarat yang bersifat khusus.

Syarat umum yaitu syarat yang wajib terpenuhi dalam berbagai akad.

Dan syarat khusus adalah syarat yang wajib terpenuhi dalam sebagian akad. Seperti adanya saksi dalam pernikahan.

- b. Syarat *Shihah* atau syarat sah

Syarat sah adalah syarat yang ditetapkan oleh Syara' yang berkenaan ada atau tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad. Apabila tidak terpenuhi maka, akadnya menjadi *Fasid* (rusak).

- c. Syarat *Nafadz* atau syarat pelaksanaan akad

---

<sup>17</sup>Ghufron A.Mas'Adi, *Op Cit*, hal.101

Dalam syarat ini ada dua bagian. *Pertama* kepemilikan. Yaitu, objek akad adalah benar-benar milik orang yang melakukan akad. *Kedua* yaitu, objek akad harus terbebas dari hak-hak pihak ketiga.

d. Syarat *Luzum*.

Syarat ini merupakan syarat yang ditetapkan oleh Syara' yang berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Akad adalah suatu kepastian. Dimana akad yang menimbulkan unsur *Khiyar*, maka akad tersebut merupakan akad yang belum pasti. Dan masing-masing pihak yang berakad berhak menfasakhkan atau melangsungkannya.

#### 4. Pembagian macam-macam Akad

Setelah dijelaskan syarat-syarat akad, pada bagian ini akan dijelaskan macam-macam akad. Dimana akad dapat dibagi sesuai dengan tinjauan-tinjauannya.

Adapun macam-macam akad adalah:<sup>18</sup>

- a. *Aqad Munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad adalah pernyataan yang tidak sesuai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
- b. *Aqad Mu'alaq* ialah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.

---

<sup>18</sup>Hendi Suhendi, *Op Cit*, hal 50

- c. Akad *Mudhaf* ialah yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai pengulangan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.

Selain akad *Munjiz*, *Mu'alaq*, dan *Mudhaf*, macam-macam akad beraneka ragam tergantung dari sudut tinjauannya. Karena ada perbedaan tinjauan, akad akan ditinjau dari segi-segi berikut:<sup>19</sup>

1. Ada dan tidaknya *Qismah* pada akad, maka akad terbagi menjadi dua bagian:
  - a. Akad *Musammah*, yaitu akad yang telah ditetapkan syara' dan telah ada hukum-hukumnya, seperti Jual beli, Hibah dan Ijarah.
  - b. Akad *GhairMusammah* ialah akad yang belum ditetapkan oleh syara' dan belum ditetapkan hukum-hukumnya.
2. Disyariatkan dan tidaknya akad, ditinjau dari segi ini akad terbagi dua bagian:
  - a. Akad *Musyara'ah* ialah akad-akad yang dibenarkan oleh syara' seperti gadai dan jual beli.
  - b. Akad *Mamnu'ah* ialah akad-akad yang dilarang oleh syara' seperti menjual anak binatang yang masih didalam perut induknya.
3. Sah dan batalnya akad, ditinjau dari segi ini, akad terbagi menjadi dua:

---

<sup>19</sup>*Ibid*, hal.52

- a. Akad *Shahihah*, yaitu akad-akad yang mencukupi persyaratannya, baik syarat khusus maupun syarat umum.
  - b. Akad *Fasihah*, yaitu akad-akad yang cacat atau cedera karena kurang salah satu syarat-syaratnya.
4. Sifat bendanya, ditinjau dari sifat ini akad terbagi dua:
- a. Akad '*Ainiyah*, yaitu akad yang diisyaratkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli.
  - b. Akad *Ghair'Ainiyah* yaitu akad yang tidak disertai dengan penyerahan barang-barang, karena tanpa penyerahan barang-barangpun akad sudah berhasil, seperti akad amanah.
5. Cara melakukannya, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:
- a. Akad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu seperti akad pernikahan dihadiri oleh dua saksi, wali, dan petugas pencatat nikah.
  - b. Akad *Ridha'iyah*, yaitu akad yang dilakukan tanpa upacara tertentu dan terjadi karena keridhaan dua belah pihak, seperti akad pada umumnya.
6. Berlaku dan tidaknya akad, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:
- a. Akad *Nafidzah* yaitu akad yang bebas atau terlepas dari penghalang-penghalang akad.
  - b. Akad *Mauqufah* yaitu akad yang bertalian dengan persetujuan-persetujuan, seperti akad *Fudhuli* (akad yang berlaku setelah disetujui pemilik harta).

7. *Luzum* dan dapat dibataalkannya, dari segi ini akad dibagi menjadi empat:<sup>20</sup>
  - a. Akad *Lazim* yang menjadi hak kedua belah pihak dan tidak dapat dipindahkan seperti akad kawin.
  - b. Akad *Lazim* yang menjadi hak kedua belah pihak dan dapat dipindahkan dan dirusakkan, seperti persetujuan jual beli dan akad-akad lainnya.
  - c. Akad *Lazim* yang menjadi hak salah satu pihak, seperti *rahnatau* menebus kembali barangnya.
  - d. Akad *Lazimah* yang menjadi hak kedua belah pihak tanpa menunggu persetujuan salah satu pihak, seperti titipan boleh diminta oleh yang menitipkan atau yang menerima titipan boleh mengembalikan barang yang dititipkan kepada yang menitipkan tanpa menunggu persetujuan dari yang menitipkan.
8. Tukar-menukar hak, dari segi ini akad dibagi menjadi tiga bagian:
  - a. Akad *Mu'awadlah*, yaitu akad yang berlaku atas dasar timbal balik seperti jual beli.
  - b. Akad *Tabarru'at*, pada awalnya dan menjadi akad *Mu'awadhah* pada akhirnya seperti *Qaradh* dan *Kafalah*.
9. Harus dibayar ganti dan tidaknya, dari segi ini akad dibagi menjadi tiga bagian:
  - a. Akad *Dhaman*, yaitu akad yang menjadi tanggungjawab pihak kedua sesudah benda itu diterima seperti *Qaradh*.

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hal.54

- b. Akad *Amanah*, yaitu tanggung jawab kerusakan oleh pemilik benda, bukan oleh pemegang barang, seperti titipan.
  - c. Akad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, salah satu segi merupakan *Dhaman*, menurut segi yang lain merupakan *Amanah*, seperti *Rahn* (gadai).
10. Tujuan akad, dari segi tujuannya akad dapat dibagi menjadi lima golongan:
- a. Bertujuan *Tamlik*, seperti jual beli
  - b. Bertujuan mengadakan usaha bersama (perkongasian) seperti *Syirkah* dan *Mudharabah*.
  - c. Bertujuan *Tausiq* (memperkokoh kepercayaan) saja, seperti *Rahn* dan *Kafalah*
  - d. Bertujuan menyerahkan kekuasaan, seperti *Wakalah* dan *Washiyah*.
  - e. Bertujuan mengadakan pemeliharaan seperti titipan.
11. *Faur* dan *Istimrar*, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:
- a. Akad *Fauriyah*, yaitu akad-akad yang dalam pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama, pelaksanaan akad hanya sebentar saja, seperti jual beli.
  - b. Akad *Istimrar*, disebut pula akad *Zamaniyah* yaitu hukum akad terus berjalan, seperti *I'arah*.
12. *Asliyah* dan *Thabi'iyah*, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:
- a. Akad *Asliyah* yaitu akad yang berdiri sendiri tanpa memerlukan adanya sesuatu yang lain, seperti jual beli dan *I'arah*

- b. Akad *Thabi'iyah*, yaitu akad yang membutuhkan adanya yang lain, seperti adanya *Rahn* tidak dilakukan bila tidak adanya utang.

#### 5. *Khiyar* dalam Akad

*Khiyar* adalah hak yang dimiliki oleh 'Aqidain untuk memilih antara meneruskan atau atau membatalkan.<sup>21</sup>

Menurut Wahbah al-Juhaily sebagaimana dikutip oleh Drs.Ghufron.A, M.Ag dalam Fiqh Muamalah Kontekstual, macam-macam *khiyar* antara lain:<sup>22</sup>

##### 1. *Khiyar* Majlis

Yaitu hak 'Aqidain untuk memilih untuk meneruskan atau mengakhiri akad sepanjang keduanya belum berpisah. Namun *Khiyar* ini hanya berlaku pada pada setiap akad *Al-mu'awwadhahal-maliyah*. Seperti akad jual beli dan *Ijarah*.

Sebagaimana sabda Rasulullah SAW:

البيعان بالخيار مآلم يتفرقا

“Masing-masing penjual dan pembeli memiliki hak *khiyar* selama keduanya belum berpisah”<sup>23</sup>

Tetapi Fuqaha Hanafiyah dan Malikiyah menyangkal *Khiyar* ini. Karena akad yang telah sempurna dan bersifat *Lazim* (pasti) didasarkan pada keridhaan kedua belah pihak yang sudah melakukan *Ijab Qabul*.

---

<sup>21</sup> Ghufron A.Mas'adi, *Op Cit*.hal.108

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> Mengenai sanad dan matan hadist ini dapat dibaca dalam *SubulusSalam* Juz.III,hal.33.

## 2. *KhiyarTa'yin*

Yaitu hak yang pembeli untuk memastikan benda yang sejenis dan sama harganya. Seperti jual-beli. Ini merupakan konsep Fuqaha Hanafi.

Sedangkan Imam Syafi'i dan Ahmad ibn Hambal tidak sependapat dengan konsep tersebut. Dengan alasan salah satu syarat objek akad harus jelas.

Akan tetapi menurut fuqaha Mazhab Hanafiyah keabsahan *Khiyar Ta'yin* harus mencakup tiga syarat. Antara lain:<sup>24</sup>

- a. Maksimal berlaku pada tiga pilihan obyek.
- b. Sifat dan nilai benda harus setara.
- c. Tenggang waktu tidak lebih dari tiga hari.

## 3. *Khiyar syarat*

Yaitu hak '*Aqidain* untuk melangsungkan atau mengakhiri selama batas waktu tertentu yang dipersyaratkan pada waktu akad berlangsung.

Berakhirnya *Khiyar syarat* adalah sebagai berikut:<sup>25</sup>

- a. Terjadi penegasan pembatalan akad dan penetapannya.
- b. Berakhirnya batas waktu *Khiyar*
- c. Kerusakan pada objek akad

---

<sup>24</sup>*Ibid*, hal.110

<sup>25</sup>*Ibid*, hal.111

- d. Adanya penambahan atau pengembangan dalam penguasaan pihak pembeli baik dari segi jumlah seperti beranak, bertelur atau mengembang.
- e. Wafatnya *Shohibul Khiyar*

4. *Khiyar 'aib* (adanya cacat pada barang)

Yaitu hak yang dimiliki '*Aqidain*' untuk tetap melangsungkan atau membatalkan jika ditemukan cacat pada barang, tetapi pihak lain tidak memberitahukannya.<sup>26</sup>

5. *Khiyar Ru'yat* (Melihat)

Yaitu hak untuk melanjutkan atau membatalkan ketika objek akad tidak ada ditempat, akan tetapi objek akad sudah pernah dilihatnya dalam batas waktu yang memungkinkan telah terjadi perubahan pada objek akad tersebut. Konsep ini dikemukakan oleh fuqaha Hanafiyah, Malikiyah, Hanabilah dan Dhahiriyah dalam hal benda yang *ghaib* (tidak ada ditempat) atau benda yang belum pernah diperiksa.<sup>27</sup> Sebagaimana dalam hadist:

من اشترى شيئاً لم يره فهو بالخيار (رواه دار القطنى، ابو هريره)

*“barang siapa yang membeli sesuatu yang belum pernah dilihatnya, maka baginya hak hak khiyar ketika melihatnya”*<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup>*Ibid*,hal.112

<sup>27</sup>*Ibid*,hal.114

<sup>28</sup>Hadist ini diriwayatkan oleh Darul Quthni dari Abu Hurairah, juga diriwayatkan oleh Ibn Abi Syaibah dari Makhul.

6. *Khiyar Naqd* (Pembayaran)

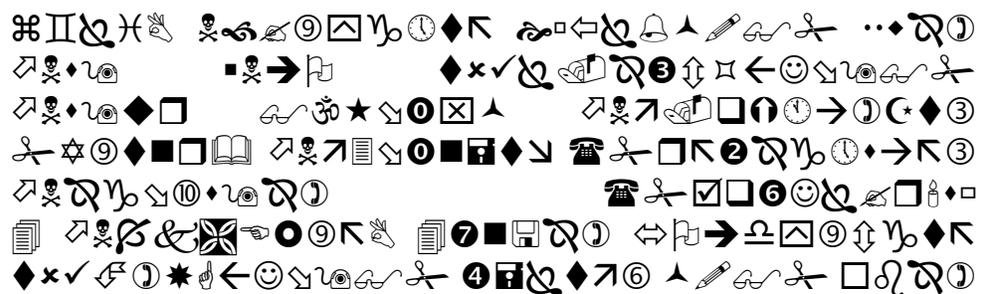
Jika pihak yang melakukan jual beli dengan ketentuan pihak pembeli tidak dapat melunasi pembayaran, atau pihak penjual tidak menyerahkan barang dalam batas waktu tertentu, maka pihak yang dirugikan berhak untuk membatalkan atau melanjutkan akad tersebut.<sup>29</sup>

6. Berakhirnya Akad

Pembatalan akad tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terikat dalam akad tersebut. Namun pembatalan akad dapat dilakukan apabila.<sup>30</sup>

1. Jangka waktu perjanjian telah berakhir

Lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan secara otomatis (lansung tanpa ada perbuatan hukum lain) batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak. sebagaimana yang terdapat di dalam Al-Qur'an surat At Taubah ayat 4



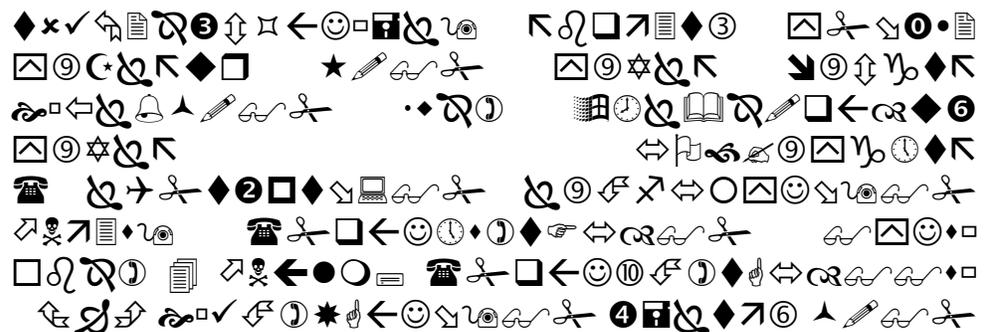
<sup>29</sup>29 Ghufroon A.Mas'adi, *Op Cit*.hal.114

<sup>30</sup>30 Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Op.cit*,hal.4

*“Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah Mengadakan Perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak mengurangi sesuatu pun (dari isi perjanjian)mu dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, Maka terhadap mereka itu penuhlah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa”.*<sup>31</sup>

2. Salah satu pihak menyimpang dalam perjanjian.

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Didasarkan pada ketentuan Al-qur’an surat at Taubah ayat 7



*“Bagaimana bisa ada Perjanjian (aman) dari sisi Allah dan RasulNya dengan orang-orang musyrikin, kecuali orang-orang yang kamu telah Mengadakan Perjanjian (dengan mereka) di dekat Masjidil haraam?Maka selama mereka Berlaku Lurus terhadapmu, hendaklah kamu Berlaku Lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”*<sup>32</sup>

3. Jika ada kelancangan dan bukti penghianatan (penipuan)

Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan penghianatan

<sup>31</sup>Departemen Agama, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, surat At Taubah ayat 4.  
<sup>32</sup>Departemen Agama, *Al-Qur’an dan Terjemahannya* surat at Taubah ayat 7

terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya.

Dasar hukum tentang ini dapat dipedomani ketentuan yang terdapat dalam al-Qur'ansurat al-Anfal ayat 58



“dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. sesungguhnya allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.”<sup>33</sup>

Sedangkan ulama fiqih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila terjadi hal-hal seperti berikut:<sup>34</sup>

1. Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mengikat.
3. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad dapat berakhir apabila:
  - a. Akad itu *fasid*
  - b. Berlaku *khiyar* syarat, *khiyar* ‘aib
  - c. Akad itu tidak dilaksanakan oleh satu pihak yang berakad
  - d. Telah tercapai tujuan akad itu secara sempurna
4. Wafat salah satu pihak yang berakad.

<sup>33</sup>Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* surat al-Anfal ayat 58

<sup>34</sup>Abdul Karim Zaidan, *Op Cit*, hal.112

Menurut Dr. Abdul Karim Zaidan, walaupun salah satu pihak wafat, dapat diteruskan oleh ahli warisnya, seperti akad sewa-menyewa, gadai dan peserikatan dagang. Dengan demikian tidak ada pihak yang dirugikan<sup>35</sup>

Sedangkan menurut Ahmad Azhar Basyir, di dalam buku *Asas-asas Hukum Muamalat*, Berakhirnya akad karena dua hal, yang pertama akad berakhir apabila telah tercapai tujuannya, misalnya dalam jual beli akad berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Kedua akad berakhir apabila terjadi *fasakh* atau berakhir waktunya.<sup>36</sup>

*Fasakh* terjadi karena sebab-sebab sebagai berikut:<sup>37</sup>

- a. Difasakh karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan Syara', seperti yang disebutkan dalam akad rusak; misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Karena adanya khiyar; baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau majlis.
- c. Karena salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan, *Fasakh* cara ini disebut *Iqalah*.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak pihak bersangkutan.

---

<sup>35</sup> *Ibid*

<sup>36</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm.85

<sup>37</sup> *Ibid*

- e. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa menyewa berjangka waktu tertentu.

## B. Konsep Umum tentang Sewa (*Ijarah*)

### 1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut kamus umum bahasa Indonesia, Sewa menyewa berasal dari kata dasar Sewa yang artinya pemakaian (Peminjaman) sesuatu dengan membayar uang.<sup>38</sup>

Menurut Drs.Ghufron A.Mas'Adi, *Ijarah* adalah transaksi yang memperjual belikan manfaat suatu harta benda.<sup>39</sup>

Menurut Sayyid Sabiq *Ijarah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.<sup>40</sup>

Sedangkan menurut istilah, sebagaimana dikutip oleh Dr.Hendi Suhendi, dalam Fiqh Muamalah, para Ulama berbeda-beda mendefinisikan *Ijarah*, antara lain sebagai berikut:<sup>41</sup>

Menurut ulama Hanafiyah *Ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.

Menurut ulama Malikiyah *Ijarah* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.

---

<sup>38</sup>W.J.S. Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), hlm. 937.

<sup>39</sup>Ghufron A.Mas'adi, *Op cit*, hal.181

<sup>40</sup>Sayyid sabiq, *Fiqih Sunnah jilid 4*, (Jakarta:Pena Pundi Aksara,2006), hal.203

<sup>41</sup>Hendi suhendi, *Opcit*, hal.114

Menurut Syaikh Syihab Al-din dan Syaikh Umairah yang dimaksud dengan *Ijarah* adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.

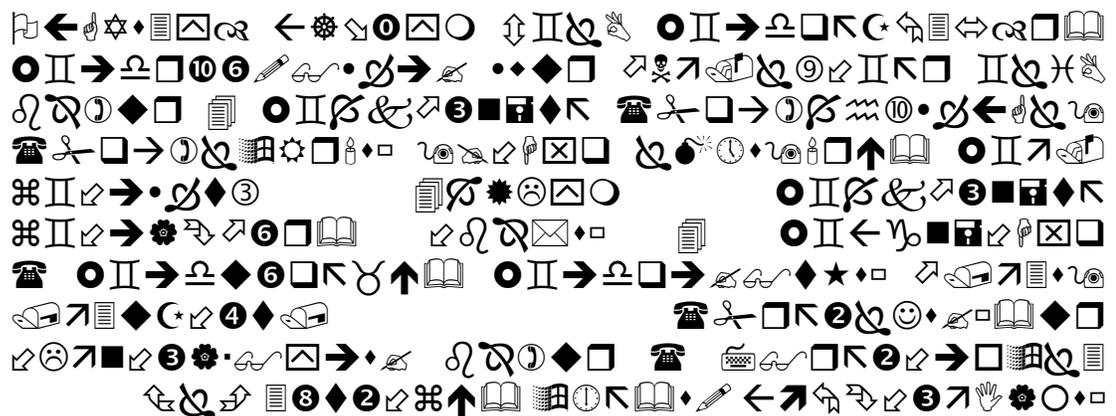
Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie *Ijarah* adalah akad yang objeknya adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.

Sedangkan menurut Idris Ahmad, *Ijarah* adalah upah, artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

## 2. Dasar Hukum Sewa (*Ijarah*)

*Ijarah* (sewa) disahkan syariat berdasarkan Al-qur'an, Sunnah, dan Ijma'

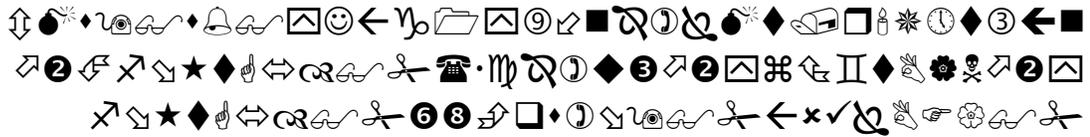
*Dalil Al-qur'an* surat ath-Thaalaq ayat 6



"Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya".<sup>42</sup>

<sup>42</sup>Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, surat Ath-thaalaq:6

Surat al-Qashash ayat 26



” 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".<sup>43</sup>

Surat al Kahfi ayat 77



"Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu".<sup>44</sup>

Dalil Sunnah Rasulullah SAW.

Sufyan telah menceritakan kepada kami, dari az Zuhri, dari Haram Ibnu

Sa'd Ibnu Muhayyashah

أَنَّ مُحَيِّصَةَ سَأَلَتِ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ كَسْبِ الْحَجَّامِ فَنَهَاهُ عَنْهُ فَلَمْ يَزَلْ يُكَلِّمُهُ حَتَّى قَالَ: أَطْعِمُهُ رَوَيْتَكَ وَ أَغْلِفُهُ نَاضِحَكَ،،

“Muhayyashah pernah bertanya kepada Rasulullah Saw. Tentang usaha sebagai tukang hijam (bekam), maka Nabi Saw, melarangnya, tetapi Muhayyashah terus menerus berbicara kepada Nabi Saw. Mengenainya sehinga beliu bersabda, “Berikanah hasilnya untuk makan budakmu dan makanan unta penyiramu”<sup>45</sup>

اِخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَقَالَ لِلْحَجَّامِ اشْكِمُوهُ

<sup>43</sup>Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, surat Al-Qashash:26

<sup>44</sup>Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, surat Al Kahfi: 77

<sup>45</sup>Syehk Muhammad Abid AS-Sindi, *Musnad Syafi' I Juz 1 dan 2*, (Bandung: Sinar Baru algesindo, 2000), hal. 1348

“Rasulullah SAW. Pernah meminta dibekam, lalu beliau bersabda (kepada keluarganya) untuk tukang bekam “Berilah dia upah”<sup>46</sup>

Adapun landasan *Ijma'*nya ialah semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama yang membantah kesepakatan (*Ijma'*) ini, meskipun terdapat perbedaan pendapat. Tetapi hal tersebut tidak dianggap.<sup>47</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Sewa (*Ijarah*)

*Ijarah* merupakan suatu transaksi yang mempunyai status hukum boleh. Kebolehan dimaksud harus mempunyai rukun-rukun dan syarat sebagai berikut:<sup>48</sup>

1. *Mu'jir* dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, diisyaratkan pada *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *Tasharruf* (Mengendalikan Harta), dan saling meridhai.

Bagi orang yang berakad *Ijarah* juga diisyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga mencegah terjadinya perselisihan.

2. *Shighat Ijab Qabul* antara *Mu'jir* dan *Musta'jir*, *Ijab Qabul* sewa menyewa misalnya: “Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp 5000,00” maka *Musta'ji* menjawab “ Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”.

---

<sup>46</sup>*Ibid*, hal. 1349

<sup>47</sup>Hendi.Suhendi, *Op Cit*, hal. 117

<sup>48</sup>*Ibid*

3. *Ujrah*, diisyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah-mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, diisyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut:<sup>49</sup>
  - a. Barang yang dijadikan objek akad sewa-menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.
  - b. Benda yang menjadi objek akad sewa-menyewa dapat diserahkan.
  - c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara Mubah (Boleh) menurut *Syara'* bukan hal yang dilarang (diharamkan)
  - d. Benda yang disewakan diisyaratkan *Kekal'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad sewa.

Menurut Sayyid Sabiq, Akad sewa dianggap sah setelah *Ijab Qabul* dilakukan dengan *Lafads* sewa atau *Lafads* lain yang menunjukkan makna sama. Kedua pihak yang melakukan akad diisyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk).<sup>50</sup>

Sedangkan para penganut Mazhab Syafi'i dan Hambali menambahkan syarat lain yaitu baligh. Jadi jika menurut mereka, akad anak kecil meski sudah *Tamyiz*, dinyatakan tidak sah jika belum baligh.<sup>51</sup>

Demi sahnya penyewaan, Sayyid Sabiq mengisyaratkan hal-hal berikut:<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup>*Ibid*,hal.118

<sup>50</sup>Sayyid Sabiq, *FiqhSunnah,Jilid4.Op Cit*,hal. 205

<sup>51</sup>*Ibid*

1. Kedua orang yang berakad saling ridha. Apabila salah satu dari keduanya dipaksa untuk melakukan penyewaan maka akad tidak sah.
2. Mengetahui manfaat barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah. Upaya dilakukan dengan melihat langsung barang. Atau cukup dengan penjelasan akan kriteria barang termasuk masa sewa.
3. Barang yang menjadi objek akad dapat diserahkan terimakan pada saat akad.
4. Barang dapat diserahterimakan termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa.
5. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah. Bukan termasuk yang diharamkan.

#### 4. Pembagian Macam-macam Sewa (*Ijarah*)

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi dua macam yaitu yang bersifat: manfaat dan yang bersifat pekerjaan (*Jasa*).

*Ijarah* yang bersifat manfaat, misalnya sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan sebagainya. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan Syara' untuk digunakan, maka ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* seperti ini menurut para ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas. Seperti buruh bangunan, tukang

---

<sup>52</sup>*Ibid*

jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. *Ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji pembantu rumah tangga, dan yang berifat serikat, yaitu seorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya kepada orang banyak. Bentuk *Ijarah* semacam ini menurut para Ulama Fiqih hukumnya boleh.<sup>53</sup>

Apabila orang yang dipekerjakan itu bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dikerjakan menjadi tanggung jawabnya. Tetapi para Ulama Fiqih sepakat menyatakan bahwa apabila objek yang dikerjakan itu rusak ditangannya, bukan karena kelalaian atau kesengajaan, maka ia tidak boleh dituntut ganti rugi. Apabila kerusakan itu terjadi atas kesengajaan atau kelalaiannya, maka, menurut kesepakatan pakar fiqih ia wajib mengganti rugi.<sup>54</sup>

Sedangkan penjual jasa untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang jahit dan tukang kasut. Apabila melakukan kesalahan sehingga kasut yang diperbaikinya rusak atau pakaian yang dijahit itu rusak, maka pakar Ulama Fiqih berbeda pendapat dalam masalah ganti rugi terhadap kerusakan itu. Imam Abu Hanifah, Zulfair Ibn Huzail, Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa apabila kerusakan itu bukan karena unsur kesengajaan dan kelalaian, maka ia tidak dituntut ganti rugi barang yang rusak itu.<sup>55</sup>

Abu Yusuf dan Muhammad ibn al-Hasan Asy-syaibani keduanya sahabat Abu Hanifah, dan salah satu riwayat dari Imam Ahmad ibn Hanbal berpendapat bahwa penjual jasa untuk kepentingan umum bertanggung jawab atas kerusakan barang yang

---

<sup>53</sup>Nasrun Haroen, *Opcit*, hal.236

<sup>54</sup>*Ibid*

<sup>55</sup>*Ibid*,hal.237

sedang ia kerjakan baik dengan sengaja maupun tidak, kecuali kerusakan itu diluar batas kemampuannya. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa apabila sifat pekerjaan itu membekas pada barang yang dikerjakan, seperti clean & laundry, juru masak dan buruh angkat, maka baik sengaja maupun tidak sengaja, segala kerusakan yang terjadi menjadi tanggung jawab mereka dan wajib diganti.<sup>56</sup>

#### 5. Berakhirnya Sewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. (tidak mempunyai hak *fasakh*), karena jenis perjanjian termasuk kepada perjanjian timbal balik.

Bahkan jika salah satu pihak (yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih tetap ada.<sup>57</sup>

Menurut Ulama Hanafiyah meninggalnya salah seorang yang berakad, karena akad *Ijarah* tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad *Ijarah* tidak batal dengan meninggalnya seseorang karena manfaatnya boleh diwariskan dan *Ijarah* sama dengan jual beli. Yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.<sup>58</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, penyewaan batal karena adanya hal-hal berikut:<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup>*Ibid*

<sup>57</sup>Chairuman Pasaribu, *Op Cit*, hal 56

<sup>58</sup>Nasrun Haroen, *Op Cit*, hal 237

<sup>59</sup>Sayyid Sabiq, *FiqhSunnah 5*, (Jakarta:PT Pena Pundi Aksara,2009), hal.163

1. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada ditangan penyewa atau terlihatnya cacat lama padanya.
2. Rusaknya barang sewaan yang ditentukan, seperti rumah yang ditentukan atau binatang yang ditentukan.
3. Rusaknya sesuatu yang diupahkan, seperti kain yang diupahkan untuk dijahit karena apa yang diakadkan tidak mungkin ditunaikan setelah kerusakanya.
4. Diambilnya manfaat yang diakadkan secara sempurna, diselesaikannya pekerjaan, atau berakhirnya masa penyewaan, kecuali apabila ada uzur yang menghalangi berakhirnya penyewaan. Apabila masa penyewaan tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen, maka tanah tetap berada ditangan penyewa dengan membayar sewa yang wajar sampai tanaman dipanen, mekipun tanpa kehendak pemilik tanah, demi menghindarkan penyewa dari kerugian karena memanen tanaman sebelum waktunya.

Menurut Ulama Hanafiyah, sebagaimana dikutip oleh Dr. H.Nasrun Harun, MA, apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *Ijarah* batal. Uzur-uzur yang yang dapat membatalkan akad *Ijarah* itu, menurut Ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak jatuh *Mufliis*, dan berpindah tempatnya penyewa, misalnya, seorang digaji untuk menggali sumur, sebelum sumur itu selesai penduduk desa itu pindah ke desa lain.

Akan tetapi uzur yang membatalkan akad *Ijarah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.<sup>60</sup>

### C. Konsep Umum tentang Jual beli

#### 1. Pengertian Jual beli

Jual beli disebut *Bai'* dalam bahasa arab. *Ba'i* adalah suatu transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dengan pihak pembeli terhadap suatu barang dengan harga yang disepakati.<sup>61</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, yang ditulis dalam buku *Fiqih Sunnah 5*, secara bahasa kata *Ba'i* berarti pertukaran secara mutlak. Masing-masing dari kata *Bai'* dan *Syira'* digunakan untuk sesuatu yang ditunjuk oleh yang lain. Dan, keduanya adalah kata-kata yang memiliki dua makna yang saling bertentangan.<sup>62</sup>

Jual beli dalam syariat Islam adalah pertukaran harta dengan harta dengan dilandasi saling rela, atau pemindahan kepemilikan dengan penukaran dalam bentuk yang diizinkan.<sup>63</sup>

Sedangkan secara istilah, menurut Syaikh Al-Quyyubi sebagaimana dikutip oleh Prof.Dr.Abdul Azis Muhammad Azzam jual beli adalah akad saling mengganti

---

<sup>60</sup> Nasrun Haroen, *Op Cit*, hal. 237

<sup>61</sup> Zainudin Ali, *HukumPerdataIslamdiIndonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika,2006), hal.143

<sup>62</sup> Sayyid Sabiq, *FikihSunnah 5,Op Cit* hal.158

<sup>63</sup> *Ibid*, hal.159

dengan harta yang berakibat pada kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk tempo waktu selamanya dan bukan untuk bertaqarrub kepada Allah.<sup>64</sup>

Secara terminologi, terdapat beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fiqh, sekalipun substansi dan tujuan masing-masing definisi adalah sama.<sup>65</sup>

Menurut ulama Hanafiyah jual beli adalah saling menukar harta dengan melalui cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.<sup>66</sup>

Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyah adalah melalui *Ijab Qabul*, atau melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. Harta yang diperjual belikan juga harus bermanfaat bagi manusia.<sup>67</sup>

Menurut ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah jual beli adalah saling menukar harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.

Dalam hal ini mereka melakukan penekanan kepada kata “milik dan kepemilikan”, karena ada juga tukar menukar harta yang sifatnya tidak harus dimiliki, seperti sewa menyewa (*Ijarah*)<sup>68</sup>

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela

---

<sup>64</sup>AbdulAzizMuhammadAzzam,*FiqhMuamalah(SistemTransaksiFiqhIslam)*,(Jakarta: Sinar Grafika Offset,2010), hal.24

<sup>65</sup>Nasrun Haroen, *Op Cit*, hal 111

<sup>66</sup>*Ibid*

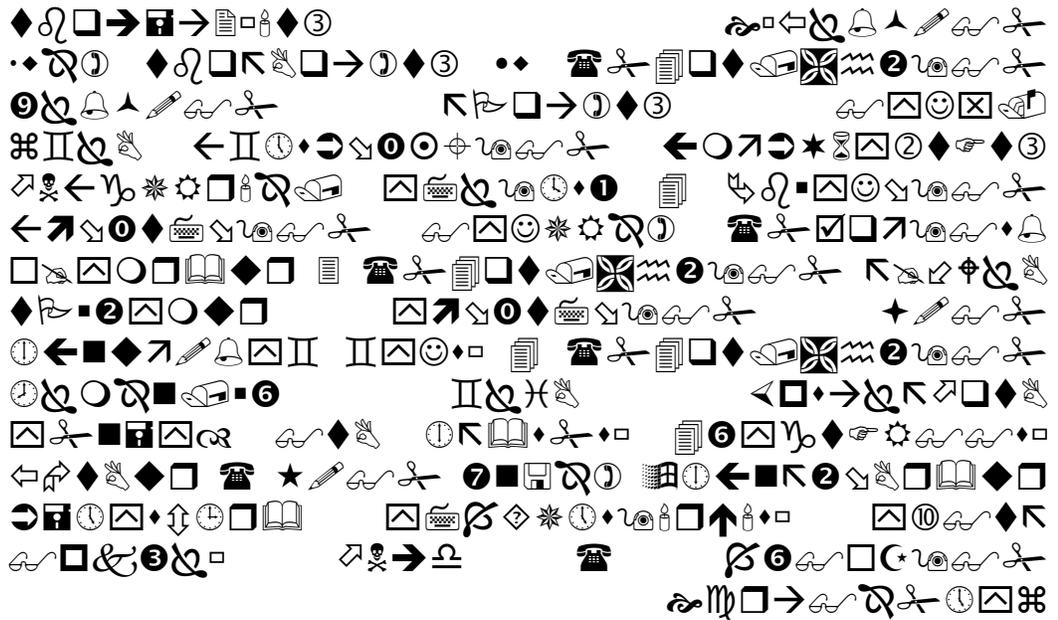
<sup>67</sup>*Ibid*

<sup>68</sup>*Ibid*, hal.112

diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan Syara' dan disepakati.

## 2. Dasar Hukum Jual beli

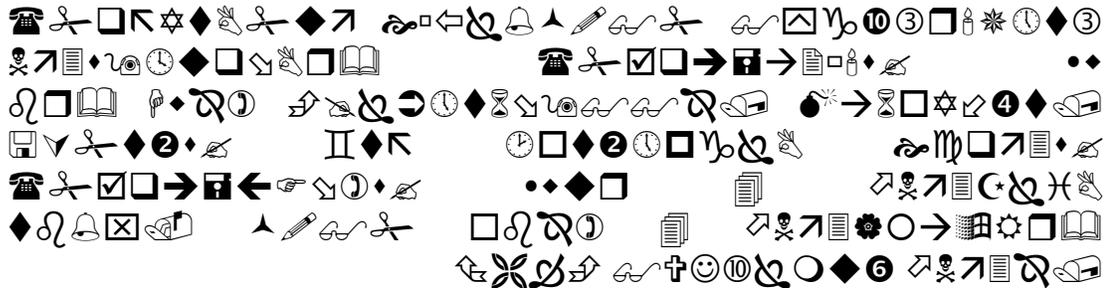
Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama manusia mempunyai landasan yang kuat dalam Al-qur'an dan Sunnah Rasulullah Saw. Terdapat dalam sejumlah ayat diantaranya dalam surat Al-Baqarah: 275



*“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”<sup>69</sup>*

<sup>69</sup>Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, surat al-Baqarah:275

Al-qur'an surat an-Nisa:29



“ 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”.<sup>70</sup>

Dasar hukum jual beli dalam Sunnah Rasulullah Saw.

مَنْ ابْتِئَاعَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَسْتَوْفِيَهُ.

“Barang siapa yang menjual makanan. Janganlah ia menjualnya sebelum ia memenuhinya”<sup>71</sup>

مَنْ ابْتِئَاعَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَقْبِضَهُ.

“Barang siapa yang menjual makanan, janganlah ia menjualnya sebelum makanan itu ada ditangannya.”<sup>72</sup>

مَنْ بَاعَ عَمْدًا وَلَهُ مَالٌ فَمَا لَهُ لِلْبَائِعِ إِلَّا أَنْ اشْتَطَّ الْمُبْتَاعُ.

“Barang siapa yang menjual barang miliknya secara sengaja, maka hartanya itu bagi si penjual, kecuali jika orang yang membelinya curang.”<sup>73</sup>

3. Rukun dan Syarat dalam Jual beli

<sup>70</sup>Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, surat an-Nisa:29

<sup>71</sup>Syehk Muhammad Abid AS-Sindi, *Op Cit* hal.1299

<sup>72</sup>*Ibid.*

<sup>73</sup>*Ibid.* hal.1300

Jual beli mempunyai rukun syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan sah oleh Syara'. Dalam menentukan rukun jual beli, terdapat perbedaan pendapat Ulama Hanafiyah dengan Jumhur Ulama. Menurut Ulama Hanafiyah, rukun jual beli hanya satu, yaitu *Ijab* (ungkapan membeli dan pembeli) dan *Qabul* (ungkapan menjual dan penjual). Menurut mereka yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Tetapi karena unsur kerelaan itu merupakan unsur hati yang sulit untuk diindera sehingga tidak kelihatan, maka diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan itu dari kedua belah pihak. Indikasi yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli menurut mereka, boleh tergambar dalam *Ijab* dan *Qabul*, atau melalui cara saling memberikan barang dan harga barang.<sup>74</sup>

Jumhur Ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu:<sup>75</sup>

1. Ada orang yang berakad atau *Al-muta'qidain* (penjual dan pembeli)
2. Ada *Shighat* akad (lafal *Ijab* dan *Qabul*).
3. Ada barang yang dibeli.
4. Ada nilai tukar pengganti barang.

Syarat-syarat dalam jual beli

Menurut fuqaha Hanafiyah terdapat empat macamsyarat yang harus dipenuhi dalam jual beli yaitu:<sup>76</sup>

1. Syarat *In'aqad* terdiri dari:

---

<sup>74</sup>Nasrun Haroen, *Op Cit*, hal 114

<sup>75</sup>*Ibid*, hal 115

<sup>76</sup>Ghufroon A. Mas'adi, *Op Cit*, hal.121

- a. Yang berkenaan dengan *Aqid.*: harus cakap bertindak hukum
- b. Berkenaan dengan akadnya sendiri. Yaitu adanya persesuaian antara *Ijab* dan *Qabul* dan berlangsung dalam majlis akad.
- c. Berkenaan dengan objek jual beli: barangnya ada, milik sendiri dan dapat diserahkan terimakan ketika akad.

## 2. Syarat *Shihah*

Syarat *Shihah* yang bersifat umum adalah jual beli tidak mengandung unsur yang merusak, yakni: *Jihalah* (Ketidak jelasan), *Ikrah* (Paksaan), *Tauqit* (Pembatasan waktu), *Gharar* (Tipu daya), *Dharar* (Aniaya), dan persyaratan yang merugikan pihak lain. Adapun syarat *Shihah* yang bersifat khusus adalah: penyerahan dalam hal jual beli benda bergerak, kejelasan mengenai harga pokok dalam hal *Murabahah*, terpenuhinya dalam hal kriteria dan tidak mengandung unsur riba dalam jual beli

## 3. Syarat *Nafads*

Syarat *Nafads* yaitu, benda yang diperjual belikan tidak mengandung hak orang lain.

## 4. Syarat *Luzum*

Yaitu tidak adanya hak *Khiyar* yang memberikan pilihan kepada masing-masing pihak antara membatalkan atau meneruskan jual beli.

Menurut Mazhab Malikiyah

Fuqaha Malikiyah merumuskan tiga macam syarat jual beli, yaitu:<sup>77</sup>

1. *Aqid: Mumayyis*, cakap hukum, berakal sehat, pemilik barang
2. *Shigat*: dilaksanakan dalam satu majelis, antara *Ijab* dan *Qabul* tidak terputus
3. Objek: tidak dilarang oleh syara', suci, bermanfaat, diketahui oleh *Aqid*, dapat diserahkan.

Menurut Mazhab Syafi'iyah

Fuqaha Syafi'iyah merumuskan dua kelompok persyaratan yang berkaitan dengan *Ijab Qabul* dan Objek jual beli.

Syarat yang berkaitan dengan *Ijab Qabul* atau *Shigat* akad:<sup>78</sup>

1. Berupa percakapan kedua belah pihak
2. Pihak pertama menyatakan barang dan harga barangnya
3. *Qabul* dinyatakan oleh pihak kedua
4. Antara *Ijab* dan *Qabul* tidak terputus dengan percakapan lain
5. Kalimat *Qabul* tidak berubah dengan *Qabul* yang baru
6. Terdapat kesesuaian antara *Ijab* dan *Qabul*.
7. *Shighat* akad tidak digantungkan dengan akad yang lain
8. Tidak dibatasi dalam periode waktu tertentu.

Syarat yang berkaitan dengan Objek Jual beli:<sup>79</sup>

1. Harus suci

---

<sup>77</sup>*Ibid*,hal.122

<sup>78</sup>*Ibid*,hal.123

<sup>79</sup>*Ibid*

2. Dapat diserahterimakan
3. Dapat dimanfaatkan secara Syara'
4. Hak milik sendiri
5. Berupa materi dan sifatnya-sifatnya dapat dinyatakan secara jelas

Menurut Mazhab Hanabillah

Fuqaha Hanabillah merumuskan tiga kategori persyaratan yaitu, berkaitan dengan *Aqid* (para pihak) dan yang berkaitan dengan *Shighat* dan objek akad.

Syarat yang berkaitan dengan *Aqid* adalah:<sup>80</sup>

1. *Al-rusyd* (baligh dan berakal), kecuali dalam jual beli barang yang ringan.
2. Ada kerelaan.

Syarat *Shighat* adalah:<sup>81</sup>

1. Berlangsung dalam satu majelis
2. Antara *Ijab* dan *Qabul* tidak terputus
3. Akadnya tidak dibatasi dengan periode waktu tertentu.

Syarat objek akad adalah:<sup>82</sup>

1. Berupa harta
2. Harta tersebut dimiliki para pihak
3. Dapat diserahterimakan
4. Dinyatakan secara jelas oleh para pihak

---

<sup>80</sup>*Ibid*,hal.124

<sup>81</sup>*Ibid*

<sup>82</sup>*Ibid*

5. Harga dinyatakan secara jelas

6. Tidak ada halangan Syara'