

BAB II

LANDASAN TEORI

1. Sewa Menyewa (*Ijārah*)

a. Pengertian Sewa Menyewa

Al- Ijārah mengambil dari bahasa arab yang mempunyai makna upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al- Ijārah* merupakan salah satu bentuk muamalah yang digunakan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, seperti sewa-menyewa, kontrak kerja, atau penyediaan jasa dan layanan lainnya.¹³ Menurut ketentuan syara' *al-Ijārah* diartikan sebagai suatu akad yang bertujuan untuk memperoleh manfaat dari suatu objek atau jasa yang diberikan oleh pihak lain dengan cara membayar imbalan sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan serta memenuhi syarat-syarat tertentu.¹⁴

Sedangkan beberapa definisi *Ijārah* dalam pandangan ulama fiqih adalah:

1) Menurut pendapat Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”.

2) Menurut pendapat Syafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَاحَةُ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

¹³ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta, Gaya Media Pratama: 2000), hlm. 228

¹⁴ Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, (Surabaya, Asy-syifa: 2005), hlm .377

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.

3) Menurut pendapat Malikiyah

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَبَاحَةً مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan dalam waktu tertentu dengan pengganti”.

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Al-qur’an memperbolehkan praktik sewa-menyewa, sebagaimana firman Allah SWT dalam surat At-talaq ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُوهُنَّ لَتَضْيِقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
أُولَى حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يُضَعْنَ حَمَلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتْمِرُوا
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal

penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.¹⁵

Sabda Nabi Muhammad SAW

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اعْطُوا
الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ.

Artinya: “Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering (riwayat Ibnu Majah)”.

c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Berdasarkan pendapat Jumhur ulama, Rukun *Ijārah* ada empat diantaranya ialah:

1) Orang yang berakad (Aqid)

Orang yang melakukan akad *Ijārah* ada dua orang yaitu Mu’jir ialah: orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. dan *musta’jir* ialah: orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.

Bagi *mu’jir* dan *musta’jir*, pertama: harus mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya

¹⁵ Sohari Sahrani, Fikih Muamalah untuk Mahasiswa dan Umum, (Ciawi-Bogor: Galia Indonesia,2011). Hlm 167.

perselisihan, kedua: berakal maksudnya ialah: orang yang dapat membedakan baik dan buruk.¹⁶

2) Sighat Akad

Dalam akad *ijārah*, tindakan ijab dan qabul oleh mu'jir serta *musta'jir* didefinisikan sebagai artikulasi verbal, pernyataan, ataupun isyarat yang disampaikan oleh para pihak yang berakad. Pernyataan tersebut berfungsi sebagai representasi konkret dari niat dan kehendak mereka untuk melaksanakan transaksi sewa-menyewa.

Dalam Hukum Perikatan Islam, ijab diartikan dengan “suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu”.¹⁷ Sedangkan qobul ialah: “suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya ijab”. Syarat-syaratnya sama dengan syarat ijab-qabul pada jual beli, hanya saja ijab dan qabul dalam *Ijārah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.¹⁸

3) Upah (*Ujrah*)

Ujrah yaitu diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. Dengan syarat, sebagai berikut:

- a) Jumlahnya diketahui secara jelas dan detail.

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* (Jakarta, Pena Ilmu dan Amal, 2006), jilid 4, hlm. 205

¹⁷ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta, Prenada Media, 2005), hlm. 63

¹⁸ Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya, Ass-syifa, 2005), hlm. 378

- b) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah.
- c) Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.¹⁹

4) Manfaat

Salah satu cara untuk mengetahui ma'qud alaih (barang) ialah: dengan menjelaskan manfaatnya, batasan waktu, dan jenis pekerjaan.²⁰ Segala sesuatu yang berkaitan dengan harta benda boleh diakadkan *Ijārah*, asalkan memenuhi persyaratan dibawah ini:

- 1) Barang didalam kontrak *Ijārah* harus dalam penggunaan langsung dan tidak rusak, karena hal ini dapat mengganggu fungsinya. Kontrak *Ijārah* tidak dapat dibuat untuk barang yang berada di bawah kendali pihak ketiga, selain dari pihak kedua.
- 2) Pemilik menjelaskan secara transparan kualitas dan kuantitas manfaat barang, tanpa menyembunyikan apa pun tentang kondisinya..
- 3) Objek dari *Ijārah* (sewa) harus berupa barang yang bersifat isti'mali, artinya barang tersebut dapat digunakan berulang kali tanpa kerusakan pada substansi atau pengelolaannya. Sebaliknya, barang yang bersifat istihlaki adalah barang yang

¹⁹ Muhammad Rawwas Qal Ahji, Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khattab, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada:1999), hlm. 178

²⁰ Rachmat Syafe'I, Ilmu Ushul Fiqih (Bandung, Pustaka Setia , 2010), cet 4, hlm.86

rusak atau berkurang kualitasnya seiring penggunaan. Misalnya, makanan dan buku catatan tidak dapat disewakan.

- 4) Manfaat yang diperoleh dari objek *Ijārah* tidak bertentangan dengan hukum Islam. Misalnya, menyewa tempat untuk berbuat dosa.
- 5) Diperbolehkan objek menyewa suatu barang secara langsung, seperti menyewa warung untuk berbisnis, menyewa sepeda, dan sebagainya. Tidak diperbolehkan menyewa manfaat tidak langsung dari suatu barang. Misalnya, menyewa pohon durian untuk memetik buahnya, atau menyewa ternak untuk mendapatkan susu, telur, anak, atau wolnya.

Terkait dengan syarat-syarat *Ijārah* M. Ali Hasan menjelaskan diantaranya ialah:²¹

- a) Menurut mazhab Syafi'i dan Hambali, syarat kehadiran kedua belah pihak dalam perjanjian adalah: mereka harus telah mencapai usia dewasa dan memiliki pemahaman. Oleh karena itu, jika seseorang tidak mampu berpikir atau seperti anak kecil atau gila, perjanjian sewa mereka tidak sah.
- b) Jika kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian menyatakan kesediaan mereka untuk melaksanakan perjanjian (*Ijārah*), maka perjanjian tersebut tidak sah. Jika salah satu pihak dipaksa untuk melakukannya, maka perjanjian tersebut tidak sah.

²¹ M. Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, (Jakarta, Raja Grafindyao Persada: 2003), hlm. 227-231

- c) Barang yang disewakan harus dalam kondisi siap digunakan dan bebas dari cacat. Oleh sebab itu, para ulama sepakat bahwa tidak dibenarkan menyewakan barang yang belum dapat diserahkan kepada penyewa untuk segera dimanfaatkan.
- d) Objek sewaan harus diperbolehkan menurut hukum Islam. Oleh karena itu, para ulama fiqih melarang penyewaan untuk kegiatan yang diharamkan, seperti menyewa tukang sihir, pembunuh bayaran, rumah untuk perjudian atau prostitusi, serta menyewakan rumah kepada non-Muslim untuk dijadikan tempat ibadah.

2. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata “wan” yang berarti tidak ada, dan dari kata “prestasi” yang berarti prestasi atau kewajiban. Jadi wanprestasi dapat diartikan sebagai prestasi yang buruk. Wanprestasi juga dikenal dengan istilah cidera janji yang artinya suatu keadaan dimana tidak dilaksanakannya kewajiban atau suatu prestasi sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama sebelumnya yang dinyatakan dalam sebuah kontrak. Dalam hukum kontrak wanprestasi merupakan akibat dari prestasi yang tidak dilaksanakan. Selain wanprestasi diartikan cidera janji, wanprestasi juga dipadankan dengan kata melanggar perjanjian, alpa, atau lalai, apabila debitur atau pihak berhutang berbuat atau melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan.²²

²² Sherly Nur Salsabila dan Aristoni, *Kajian Hukum Ekonomi Syariah dalam Penyelesaian Wanprestasi Praktik Jual Beli Kayu Jati secara Kredit pada Usaha Dagang Berkah Jati Mlonggo Jepara*, *Journal of Sharia Economic Law*, Vol. 6 No. 2 (2023), hlm. 261.

Pelanggaran kontrak dapat disebabkan oleh kesengajaan, kelalaian, atau bahkan tanpa kesalahan. Pasal 1234 KUHP mengatur ketentuan tentang pelanggaran kontrak, yang menyatakan bahwa: "Hanya apabila debitur terus mengabaikan pelaksanaan setelah terbukti gagal melaksanakan kewajibannya, atau apabila barang yang harus diberikan atau diserahkan hanya dapat diberikan atau diserahkan dalam jangka waktu yang telah berakhir, barulah debitur dapat mulai menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat kegagalan melaksanakan kewajibannya."²³

Pemahaman mengenai wanprestasi kurang keseragaman, namun terdapat beberapa macam-macam istilah yang digunakan untuk wanprestasi, oleh karena itu tidak ada kata yang dapat menggambarkan istilah mana yang ingin digunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini bermacam-macam, seperti ingkar janji, cidera janji, tebang janji, dan lain-lain. Karena adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, kesimpang siuran dengan maksud aslinya yaitu "wanprestasi". Ada beberapa sarjana yang sering menggunakan istilah "wanprestasi" dan memberikan informasi mengenai wanprestasi yang dimaksud. Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, artinya suatu tindakan yang harus dilakukan sebagai akibat dari suatu perjanjian. Dalam bahasa Indonesia, barangkali dapat diartikan sebagai "pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi".²⁴

b. Bentuk Wanprestasi

²³ Ahmadi Miru, Sakka Pati, Hukum Perikatan, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), h. 12.

²⁴ Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perdata Internasional, (Bandung: Penerbit Sumur Bandung, 1979) h. 45.

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi yaitu:

1. Pencapaian telah terpenuhi, tetapi tidak tepat waktu atau dengan keterlambatan. Dengan kata lain, jika kinerja dilakukan atau diberikan tetapi tidak sesuai dengan waktu pengiriman dalam kontrak, hal itu dapat dianggap sebagai kelalaian..
2. Pencapaian tujuan tidak hanya tertunda, tetapi juga tidak dapat lagi dilaksanakan karena:
 - a) Layanan tidak dapat diberikan karena barang telah hancur..
 - b) Layanan tidak lagi bermanfaat karena memiliki makna penting selama pelaksanaannya.
3. Kegagalan memenuhi standar kinerja atau memberikan kinerja yang diharapkan.
4. Kegagalan untuk sepenuhnya memenuhi suatu komitmen tidak selalu mengakibatkan pelanggaran kontrak, kecuali jika dua kondisi terpenuhi: adanya peringatan atau somasi (peringatan formal) dan fakta bahwa kinerja tidak dapat dilakukan karena keadaan kahar (*force majeure*).²⁵

KUHPerdata tidak memberikan definisi tentang keadaan kahar (*force majeure*). KUHPerdata hanya menawarkan pembatasan, yang darinya dapat disimpulkan sebagai berikut: suatu situasi yang tidak terduga dan tidak disengaja yang bukan merupakan kesalahan debitur, di mana debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur dan, akibatnya, ketentuan

²⁵ I Ketut Okta Setiawan, Hukum Perikatan, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal. 19-20.

hukum tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Hal ini terjadi karena peristiwa di luar kendali mereka, dan keadaan ini dapat menjadi alasan untuk membebaskan mereka dalam tuntutan membayar kerugian.²⁶ Guna memahami doktrin *force majeure* secara komprehensif, beberapa pakar hukum perdata telah merumuskan pandangan mereka mengenai konsep keadaan memaksa tersebut, di antaranya.²⁷

- a) Berdasarkan pandangan R. Subekti, hambatan dalam realisasi janji oleh debitur dipicu oleh anomali atau peristiwa yang tidak dapat diproyeksikan sebelumnya, serta berada di luar batas kemampuan debitur untuk menanggulangnya. Berangkat dari premis ini, penundaan atau tidak jalannya isi kontrak bukan merupakan implikasi dari kesalahan debitur. Konsekuensinya, aspek kelalaian tidak dapat disematkan dan sanksi hukum pun gugur demi hukum karena ketidakbersalahan debitur. Karakteristik utama dari klausul hakikat memaksa (*overmacht*) mensyaratkan bahwa selain peristiwa itu di luar kuasa, hambatan yang terjadi wajib berupa keadaan yang tidak teridentifikasi ketika traktat perdata dibuat, atau setidaknya alokasi risikonya tidak dialokasikan kepada debitur.
- b) Sri Soe Mufita Masjchoen Sofwan yang mengutip H.F.A. Vollmar. *Overmacht* mengacu pada situasi di mana debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya (*absolute overmacht*), atau memiliki kemampuan untuk melakukannya, tetapi hal itu membutuhkan

²⁶ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), h.7.

²⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Penerbit Intermasa, 1998), h.15.

pengorbanan yang berlebihan yang tidak adil atau menuntut kekuatan mental di luar kemampuan manusia dan mengakibatkan kerugian yang signifikan (*relative overmacht*).

- c) Purwahid Patrik *overmacht* atau *force majeure*, mengacu pada saat debitur gagal memenuhi kewajibannya karena mereka tidak melakukan kesalahan apa pun. Dalam hal ini, debitur menghadapi keadaan *force majeure* yang tidak dapat dikaitkan dengan mereka.

3. Fiqih *Mu'āmalah*

a. Pengertian *Mu'āmalah*

Fiqih *Mu'āmalah* tersusun dari dua kata, yaitu fiqih dan *Mu'āmalah*. Arti kata fiqih secara etimologi berasal dari bentuk masdar kata '*amala* (*'āmala-yu'āmilu-mu'āmalatan*) yang artinya saling bertindak, saling beramal.²⁸ Sedangkan menurut terminologi adalah aturan-aturan Allah SWT yang mengatur hubungan manusia dalam memperoleh dan mengembangkan harta benda atau lebih tepatnya aturan Islam tentang kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia. Dalam pengertian lain fiqih *Mu'āmalah* dibagi dua yaitu fiqih *Mu'āmalah* dalam pengertian luas dan fiqih *Mu'āmalah* dalam pengertian sempit. *Mu'āmalah* adalah aspek hukum islam yang ruang lingkupnya luas. Pada dasarnya aspek hukum islam yang bukan termasuk kategori ibadah seperti shalat, puasa, dan haji dapat disebut sebagai *Mu'āmalah*.²⁹ Dan definisi fiqih *Mu'āmalah* dalam arti luas juga dijelaskan oleh para ahli sebagai berikut:

²⁸ A.W . Munawwir, Kamus al-Munawwir., h. 973-974.

²⁹ Fathurrahman Jamil, "*Fiqh Mu'amalah*," Ensiklopedi Tematis Dunia Islam, vol. 3, ed. Taufik Abdullah (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2022), h. 133.

1. Menurut Muhammad Yusuf Musa sebagaimana yang dinukil Abdul Majid berpendapat bahwa *Mu'āmalah* adalah peraturan-peraturan Allah SWT yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.³⁰
2. Menurut Ad-Dimyati sebagaimana yang dinukil oleh Hendi Suhendi, adalah:

التَّحْصِيلُ الدُّنْيَوِيُّ لِيَكُونَ سَبَبًا لِلْآخِرِ

Artinya: “aktivitas untuk menghasilkan duniawi, supaya menjadi sukses dalam masalah ukhrawi”.

Sedangkan *Mu'āmalah* dalam pengertian sempit telah didefinisikan oleh para ulama, sebagai berikut:

1. Menurut Hudhari Bek sebagaimana yang dinukil oleh Hendi Suhendi, adalah:

المعاملة هي جميعة العقود التي بما يتبادل منافعهم

Artinya: “*Mu'āmalah* adalah semua akad yang membolehkan manusia saling menukar manfaatnya”.³¹

2. Menurut Idris Ahmad, *Mu'āmalah* adalah aturan-aturan Allah SWT yang mengatur hubungan tentang manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara yang paling baik.

³⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam* (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati, 2010), h. 1.

³¹ Abdul Majid, *Pokok-pokok Fiqh Mu'amalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam* (Bandung: IAIN Sunan Gunung Jati, 2011), h. 2.

3. Menurut Rasyid Ridho, *Mu'āmalah* adalah tukar-menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara-cara yang telah ditentukan.

Mu'āmalah adalah aspek hukum islam yang ruang lingkungannya luas. Pada dasarnya aspek hukum islam yang bukan termasuk kategori ibadah seperti shalat, puasa, dan haji dapat disebut sebagai *Mu'āmalah*.

b. Pembagian Fiqih *Mu'āmalah*

Pembagian fiqih *Mu'āmalah* ini sangat berkaitan dengan pandangan fuqaha dalam memahami pengertian fiqih *Mu'āmalah* dalam arti luas atau arti sempit. Menurut Ibn 'Abidin fiqih *Mu'āmalah* dibagi menjadi lima bagian:

1. *Mu'āmalah Māliyah* (Hukum kebendaan)
2. *Munākahāt* (Hukum perkawinan)
3. *Muḥāsanāt* (Hukum Acara)
4. *Amānāt* dan *'Ariyah* (Pinjaman)
5. *Tirkah* (Harta peninggalan).

Sedangkan *al-Fikri*, dalam kitabnya *al-Mu'āmalah al-Mādiyahwa al-Abadiyah* menyatakan bahwa *Mu'āmalah* dibagi menjadi dua bagian:

1. *al-Mu'āmalah al-Mādiyah* yaitu *Mu'āmalah* yang mengkaji objeknya, karena itu Sebagian ulama ada yang berpendapat bahwa *Mu'āmalah al-madiyah* adalah *Mu'āmalah* yang bersifat kebendaan, karena objek fiqih *Mu'āmalah* Adalah benda yang halal, haram dan subhat untuk diperjualbelikan, benda-benda

yang memudharatkan dan benda-benda yang mendatangkan kemaslahatan bagi manusia serta segi-segi lainnya.³²

2. *al-Mu'āmalah al-Adabiyah* Adalah *Mu'āmalah* yang ditinjau dari segi cara tukar-menukar benda, yang bersumber dari panca indra manusia, yang unsur penegaknya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban misalnya jujur, hasud, dengki dan dendam.

c. Ruang Lingkup Fiqih *Mu'āmalah*

Sesuai dengan pembagian muamalah maka ruang lingkup fiqih *Mu'āmalah* itu dibagi menjadi 2 macam yaitu;

1. Ruang lingkup *Mu'āmalah Adabiyah*

Ruang lingkup *Mu'āmalah* yang bersifat adabiyah adalah ijab dan qabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran pedagang, penipuan, pemalsuan, penimbunan dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang terdapat kaitannya dengan pendistribusian harta dalam hidup bermasyarakat.³³

2. Ruang lingkup *Mu'āmalah Mādiyah*

Ruang lingkup *Mu'āmalah* yang bersifat madiyah ialah masalah jual beli (*l-Bai' wa al-Tijārah*), gadai (*al-Rahn*), jaminan dan tanggungan (*Kafālah* dan *Ḍamān*), perseroan atau perkongsian (*al-Syirkah*), perseroan harta dan tenaga (*al-Muḍārabah*), sewa-

³² Ratno Lukito, *Tradisi Hukum Indonesia* (Yogyakarta: Teras, 2008), h. 121.

³³ Heru Setiawan Mustakim, *Keistimewaan Fiqih Muamalah/Sistem Ekonomi Islam Dengan Sistem Ekonomi Lainnya*, *Jurnal Al-Mizan*, Vol. 02 No. 2 (2020), hlm. 78–81.

menyewa (*al-Ijārah*), pemberian hak guna pakai (*al-‘Āriyah*), barang titipan (*al-Wadī‘ah*), barang temuan (*al-Luqathah*).

4. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Transaksi komersial dalam literatur fikih diidentifikasi dengan terminologi *al-bai’*, yaitu sebuah tindakan hukum berupa pelepasan, penukaran, atau penggantian kepemilikan barang maupun jasa dengan alat tukar lainnya. Secara bahasa, *bai’* menitikberatkan pada konsep barter atau tukar-menukar. Namun secara konseptual, *al-bai’* mencakup aktivitas penyerahan komoditas yang didasari atas asas saling memerlukan, yang konsekuensi yuridisnya mengakibatkan terjadinya transisi kepemilikan secara tetap (*permanen*) atas objek ekonomi tersebut dari satu pihak ke pihak lain.³⁴ Karena mengandung unsur pertukaran maka hibah tidak termasuk dalam kategori jual beli.³⁵ Pada dasarnya, jual beli adalah suatu kesepakatan atau transaksi atas suatu barang yang memiliki nilai tertentu dan dilakukan secara sukarela oleh para pihak yang terlibat.

Adapun pengertian jual beli dalam konteks utang piutang (sewa-menyewa) menurut beberapa ulama adalah sebagai berikut:³⁶

- 1) Menurut pandangan Mazhab Hanafi, jual beli dipahami sebagai mekanisme pertukaran harta atau komoditas di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam akad berdasarkan koridor syariat yang spesifik. Cakupan harta dalam konsepsi ini bersifat komprehensif,

³⁴ Tim Laskar Pelangi., “Metodologi Fiqih Muamalah Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi”., 3.

³⁵ Hidayatul Azkia., “Jual Beli Dalam Perspektif Islam”., Al-Rasyad 1 (January 2022)., 22.

³⁶ Hidayatul Azkia., “Jual Beli Dalam Perspektif Islam”., 64.

- meliputi aset yang memiliki wujud fisik (*'ain*) maupun instrumen likuid yang berfungsi sebagai alat pembayaran (*tsaman* atau uang).
- 2) Menurut pandangan Mazhab Syafi'i, jual beli merupakan suatu akad yang berisi pertukaran harta dengan harta lainnya berdasarkan syarat-syarat tertentu dengan tujuan untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu benda atau manfaat secara tetap dan sah.
 - 3) Imam Nawawi dalam kitabnya *al-Majmu'* menjelaskan bahwa jual beli adalah pertukaran harta dengan tujuan memindahkan kepemilikan. Pertukaran tersebut dapat berupa barang dengan barang atau barang dengan uang yang dilakukan atas dasar kerelaan kedua belah pihak dan disertai dengan pelepasan hak milik masing-masing.
 - 4) Menurut Sayyid Sabiq jual beli adalah pertukaran benda dengan benda yang lain dengan jalan saling meridhai atau memindahkan hak milik disertai pengantinya dengan cara yang dibolehkan.³⁷
 - 5) Menurut pandangan Madzhab Hambali utang merupakan kewajiban yang harus ditunaikan oleh debitur kepada kreditur. Oleh karena itu, penyelesaian utang dapat dilakukan melalui pembayaran tunai, pemberian barang yang disepakati sebagai pengganti pembayaran, atau penjualan harta milik debitur dengan persetujuannya untuk melunasi utang. Namun, kreditur tidak diperbolehkan secara sepihak menjual harta milik debitur tanpa izin atau tanpa dasar hukum yang

³⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh as-sunnah*, Juz 3 (Semarang: Toha Putra, t.t), h. 125.

sah, karena hak kepemilikan atas barang tersebut masih berada pada debitur.³⁸

Dalam Madzhab Hambali terdapat konsep *Haqq al-Habs* (hak menahan barang) dan pembahasan mengenai *al-Zafar bi al-Haqq* (menggambil hak ketika hak tersebut tidak diberikan oleh pihak yang berutang). Sebagian ulama Hanabilah memberikan ruang bagi pihak yang dizalimi untuk mengambil haknya sendiri apabila hak tersebut benar-benar terbukti, tidak melebihi jumlah yang menjadi haknya, dan tidak ada cara lain untuk memperolehnya. Ibnu Qudamah menjelaskan bahwa seseorang yang memiliki hak yang tidak diberikan oleh pihak lain dapat mengambil haknya sesuai kadar yang menjadi haknya apabila ia mampu memperolehnya tanpa menimbulkan kezaliman yang lebih besar.³⁹ Namun, pendapat ini lebih banyak berbicara tentang pengambilan hak yang setara dengan nilai utang, bukan secara eksplisit membolehkan menjual barang orang lain sesuka hati.

Berdasarkan dari berbagai definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli dalam konteks utang piutang merupakan proses pertukaran barang dengan uang atau sesuatu yang sepadan dan memiliki nilai manfaat serta nilai ekonomi. Tujuan dari pertukaran tersebut adalah untuk memindahkan hak kepemilikan secara penuh dan permanen kepada pihak yang menerima selama transaksi tersebut tidak mengandung unsur riba maupun hutang yang dilarang.

b. Dasar Hukum Jual Beli

³⁸ Abdul Rahman al-Jaziri, *Al-Fiqh 'ala al-Madzahib al-Arba'ah*, Juz 2.

³⁹ Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, Juz V, hlm. 239.

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa Allah SWT membolehkan kita melakukan jual beli selama tidak ada unsur riba di dalamnya. Kita juga diingatkan untuk tidak mengambil harta orang lain dengan cara yang batil. Pemanfaatan harta orang lain hanya diperbolehkan apabila prosesnya dilakukan secara transparan dan atas dasar kerelaan kedua belah pihak.

Dalam sebuah hadits juga diterangkan tentang jual beli yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُسُوفَ: أَخْبَرَنَا مَالِكٌ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ، عَنْ عَبْدِ اللَّهِ عَمْرٍ
رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا: "أَنَّ رَجُلًا ذَكَرَ لِلنَّبِيِّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ يَخْدَعُ فِي الْبَيْعِ، فَقَالَ:
إِذَا بَاعْتَ فَقُلْ لَا خَلَابَةَ"⁴².

Artinya: “Menceritakan kepada kami Abdullah bin Yusuf: mengabarkan kepada Malik dari Abdullah bin Dinar dari Abdullah bin Umar r.a: bahwasannya ada laki-laki menceritakan kepada Nabi SAW bahwa dia ditipu dalam berjual beli. Maka beliau bersabda: jika kamu berjual beli katakanlah, jangan ada penipuan”.

خُذِي مَا يَكْفِيكَ وَوَلَدَكَ بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: “Ambilah secukupnya untukmu dan anakmu dengan cara yang patut.” (HR. Bukhari dan Muslim)

c. Rukun dan Syarat Jual Beli

⁴² Maktabah Shamillah., Kitab Shahih Bukhari Jilid 3., hadits nomor 2117., 65.

Menurut kalangan para ulama, terdapat perbedaan mengenai rukun jual beli. Menurut ulama kalangan Hanafiyah rukun jual beli adalah ijab dan kabul yang menunjukkan pertukaran barang secara ridha baik dengan ucapan maupun perbuatan. Sedangkan menurut para jumhur ulama rukun jual beli terdiri dari *bai'* (penjual), *mustari'* (pembeli), *shighat* (ijab dan qabul), dan *ma'qud 'alaih* (objek akad).⁴³

Akad adalah kesepakatan (ikatan) antara pembeli dan penjual. Akad dapat dikatakan inti dari proses berlangsungnya jual beli, karena tanpa adanya akad proses jual beli belum bisa dikatakan sah. Disamping itu akad dapat dikatakan sebagai bentuk kerelaan antara kedua belah pihak. Kerelaan memang tidak bisa dilihat karena berhubungan langsung dengan hati manusia, namun adanya kerelaan itu dapat dilihat dengan adanya sebuah ijab dan Kabul antara kedua belah pihak. Sebagaimana Nabi Muhammad SAW bersabda.

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ لَا يَفْتَرِقَنَّ إِثْنَانُ إِلَّا عَنِ تَرَاضٍ

Artinya: “Dari Abu Hurairah r.a dari Nabi Muhammad SAW bersabda: janganlah dua orang yang berjual beli berpisah, sebelum mereka saling meridhai”.⁴⁴

1) Aqidain

⁴³ Wahbah Zuhaili, Al-Fiqh Al-Islamiy wa Adillatuh, juz 4, (Damaskus: Dar Al-Fikr, 1989), h. 348

⁴⁴ Abu Dawud, Sunan Abu Dawud, juz 3 (Mesir: Dar al-Qahirah, 2000), h. 1500.

Transaksi jual beli dianggap sah secara hukum apabila para pihak yang terlibat (*aqidain*), yakni penjual dan pembeli, memenuhi dua kriteria krusial: ahli at-tasharruf dan mukhtar. Konsep ahli at-tasharruf menuntut adanya kecakapan hukum atau otoritas yang sah, di mana tindakan seorang wali atas nama pihak lain harus semata-mata demi kemaslahatan pihak tersebut, sementara mukhtar menegaskan bahwa setiap transaksi harus dilakukan atas dasar kehendak bebas tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak manapun.

2) *Ma'qud 'Alaih*

Ma'qud 'alaih adalah objek utama dalam sebuah akad jual beli yang mencakup barang dagangan (*mabi'*) maupun alat pembayaran (*tsaman*). Agar transaksi tersebut sah dan terhindar dari ketidakpastian (*gharar*), objek yang diperjualbelikan harus memenuhi syarat-syarat berikut :

- a) Bersihkan barangnya, menjual barang dalam kondisi bersih dan tidak ada kotoran atau menjual barang yang dilarang untuk diperdagangkan.
- b) Menjual produk harus memberikan keuntungan, tidak diperbolehkan untuk memperdagangkan barang yang tidak memiliki nilai manfaat.
- c) Menjual barang harus dilakukan oleh orang yang melakukan kesepakatan, baik itu harta miliknya sendiri atau barang yang sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik barang.

- d) Barang yang diperdagangkan perlu dipahami dengan baik oleh kedua pihak yaitu penjual dan pembeli mengenai bahan, wujud, karakteristik, dan juga harganya.
- e) Suatu barang yang menjadi subjek dalam perjanjian harus sudah ada ditangan penjual. Tidak diperbolehkan untuk menjual barang yang belum dalam penguasaan penjual, karena ada kemungkinan barang tersebut bisa rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan apa yang telah disepakati.⁴⁵

3) *Shighah* (ijab dan Kabul)

Shighah adalah bahasa yang berfungsi secara interaktif dalam proses transaksi, yang mencakup tawaran (ijab) dan persetujuan (kabul). Dalam dunia jual beli *shighah* memiliki peranan yang sangat vital karena transaksi ini merupakan sebuah akad yang menekankan pada kerelaan hati (*taradhin*).

Ada empat syarat yang harus dipenuhi dalam akad jual beli:

1) Syarat terjadinya akad

Agar transaksi jual beli sah menurut syariat terdapat beberapa ketentuan yang harus dipenuhi. Apabila ketentuan ini tidak sesuai maka transaksi jual beli tersebut akan dianggap tidak berlaku. Berdasarkan pandangan Hanafiyah terdapat empat jenis syarat yang diperlukan untuk sahnya proses jual beli:

⁴⁵ Rachmat Syafei, *FIQIH MUAMALAH*, (Bandung, Pustaka Setia, 2011), h. 77-78

- a) Terkait dengan keabsahan para pihak yang berakad (*'āqid*), hukum Islam mensyaratkan bahwa individu tersebut haruslah berakal sehat dan telah memasuki usia baligh atau minimal berstatus *mumayyiz*. Atas dasar ketentuan tersebut, keterlibatan pihak yang mengalami disabilitas mental maupun anak-anak yang belum mandiri secara nalar mengakibatkan seluruh transaksi yang dilakukan menjadi tidak sah.
- b) Persyaratan untuk serah terima (ijab dan kabul).
- c) Persyaratan lokasi terjadinya akad. Berarti saat pelaksanaan ijab dan kabul, baik pihak penjual maupun pihak pembeli harus berada dalam satu tempat yang sama.
- d) Persyaratan ma'qud 'alaih (objek akad).⁴⁶

2) Syarat sahnya akad jual beli

Menurut imam al-Rafi'i sahnya transaksi jual beli meliputi:

- a) Harus ada dua pihak yang bertransaksi yakni penjual dan pembeli.
- b) Perlu ada ungkapan serah terima (ijab dan kabul).
- c) Objek barang yang diperjualbelikan.

3) Syarat kelangsungan jual beli

Dalam proses transaksi jual beli ada dua hal penting yang harus diperhatikan yaitu:

⁴⁶ Sudarto., "Fikih Muamalah"., Cetakan. 1 (Ponorogo: WADE, 2018)., 18.

- a) Kepemilikan atau kuasa yang berarti barang yang dijual harus menjadi milik penjual dan tidak dimiliki oleh pihak lain.
 - b) Barang yang dijual tidak boleh terikat dengan hak milik pihak lain.
- 4) Syarat mengikat (syarat luzum)

Agar transaksi jual beli dapat berjalan dengan lancar, penting untuk memiliki kesempatan yang tidak dipengaruhi oleh pilihan yang memberi kesempatan kepada salah satu pihak untuk membatalkan kontrak, seperti pilihan syarat dan pilihan cacat.⁴⁷

⁴⁷ Fathurrahman Djamil, "*fiqih mu'amalah*", vol. 3, h. 134-135