

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Qur'ah* (Undian)

##### 1. Pengertian *Qur'ah* (Undian)

*Qur'ah* القرعة menurut bahasa adalah bagian, adapun bagian yang itu diperoleh melalui adanya undian, dimana *qur'ah* adalah salah satu pokok di dalam syariat Islam bagi yang menginginkan keadilan dalam masalah bagian. *Qur'ah* (undian) adalah cara untuk menentukan satu orang yang akan mendapatkan hak dari sejumlah orang yang juga sama-sama berhak, tetapi tidak mungkin semuanya mendapatkan hak tersebut.<sup>1</sup> Di dalam kitab الموسوعة الفقهية الكويتية *qur'ah* ialah sesuatu yang dibagikan diantara banyak orang, dan bisa dikatakan *qur'ah* ketika si B mengundi si A, kemudian si B mengundi si C, dan si C mengundi si A.<sup>2</sup>

Sementara itu, dalam Ensiklopedi Hukum Islam dijelaskan bahwa *qur'ah* merupakan upaya memilih salah satu pilihan (alternatif) dari keseluruhan pilihan yang tersedia dengan cara sedemikian rupa sehingga setiap pilihan yang tersedia memiliki kemungkinan yang sama besarnya untuk terpilih. Undian merupakan upaya paling mampu menjauhkan unsur keberpihakan dalam memilih dan dapat dilakukan untuk maksud-maksud

---

<sup>1</sup> Syaikh Imam Al-Qurthubi, *Tafsir Al Qurthubi Jilid 4*,...232.

<sup>2</sup> Kementrian Wakaf dan Urusan Agama Kuwait, *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyah Al-Kuwaitiyah Jilid 33* (Kementrian Wakaf dan Urusan Agama Kuwait, 1983), 136.

yang beragam luas, bisa maksud untuk perjudian dan bisa pula untuk maksud-maksud yang jauh sama sekali dari perjudian.<sup>3</sup>

Menurut para fuqaha tidak menentukan bagaimana khususnya tentang *qur'ah* kecuali menurut kalangan Syafi'iyah dengan pena atau batu tidak sah. Menurut madzhab Hambali *qur'ah* dengan apa saja sah, walaupun dengan cincin ataupun tongkat dan yang paling kuat adalah Madzhab Hambali karena asal dalam *muamalah* itu boleh kecuali dalil yang melarangnya.<sup>4</sup>

Menurut Ulama Fiqih *qur'ah* terdapat dua cara, yakni :<sup>5</sup>

- a. Pertama, menulis nama orang yang terlibat dalam undian
- b. Kedua, menulis bagian-bagian yang dibagi dalam undian (kupon)

Menurut Madzhab Malikiyah memiliki syarat, yaitu : ketika tidak sama rata maka boleh ditawarkan kepada seseorang. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali membolehkan dua cara tersebut, kecuali Imam Syafi'iyah hanya membolehkan syarat yang kedua.

2. *Qur'ah* berlaku pada beberapa kondisi, antara lain :<sup>6</sup>

- a. Untuk menentukan siapa yang berhak, apabila semua pihak yang ada di dalamnya sama-sama memiliki hak pada benda yang belum jelas.  
Seperti : orang yang berwasiat untuk memerdekakan beberapa budak

<sup>3</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam Cet. 1* (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), 1869.

<sup>4</sup> <http://koneksi-indonesia.org/2014>, diakses pada hari Selasa 4 September 2018.

<sup>5</sup> Kementerian Wakaf dan Urusan Agama Kuwait, *Al-Mausu'ah Al-Fiqhiyah Al-Kuwaitiyah Jilid 33*, 138.

<sup>6</sup> *Ibid.*,

dari hartanya dan ternyata sepertiga harta warisan yang diwasiatkan itu tidak mencukupi untuk membebaskan seluruh budak yang ada maka dengan ini *qur'ah* ini adalah salah satu jalan diperbolehkan.

- b. Dalam membedakan pemilik tertentu, dalam satu permasalahan yang mirip dan kita tidak mampu membedakannya maka bisa dilakukan *qur'ah*.
- c. Dalam menentukan kepemilikan, bahwasanya *qur'ah* memiliki lima macam :
  1. *Qur'ah* untuk memerdekakan budak yang mana sepertiga harta warisan yang diwasiatkan tidak mencukupi untuk memerdekakan semua budak yang ada.
  2. *Qur'ah* untuk membagi hak investor
  3. Adanya perselisihan dalam pembagian hak
  4. Dalam hak khusus, seperti : berlomba-lomba untuk mencari shaf yang pertama dan dalam hal menghidupkan tanah yang mati
  5. Dalam hal hak wilayah (kekuasaan), seperti adanya perseteruan antara pemimpin-pemimpin yang agung untuk menentukan kesetaraan maka dilaksanakan undian.

Adapun praktik yang digunakan dimasa Rasulullah SAW ialah Nabi Muhammad SAW ketika akan melakukan musafir, beliau mengundi istri-istrinya. Maka, apabila salah satunya keluar dari

undian tersebut maka ialah yang akan menemani Rasulullah SAW bepergian dan dua orang yang memperselisihkan harta warisan yang telah hilang. Nabi Muhammad SAW bersabda “*pergilah dan carilah yang benar, undilah agar kalian yang menghalalkan harta yang kalian miliki*”.<sup>7</sup> Ini adalah bentuk *qur’ah* (undian) dalam syariat Islam. Maka, dengan adanya praktik *qur’ah* dilakukan untuk mengatasi perselisihan dan meredam sikap egois.

### 3. Dasar Hukum *Qur’ah*

Abu Ubaid mengatakan bahwa terdapat tiga orang Nabi yang mengamalkan *qur’ah*, meraka ialah : Nabi Muhammad SAW, Nabi Yunus dan Nabi Zakaria. Ibnul Mundzir menegaskan lagi bahwa *qur’ah* yang dilakukan oleh orang-orang yang berhubungan, seperti sudah menjadi ijma’ dari para ulama. Maka tidak dibenarkan jika ada yang menolaknya. Firman Allah SWT yang menjelaskan *qur’ah* ialah :

- a. Firman Allah SWT dalam surat Ali Imran ayat 44 :

ذَلِكَ مِنْ أَنْبَاءِ الْعَيْبِ نُوحِيهِ إِلَيْكَ وَمَا كُنْتَ لَدَيْهِمْ إِذْ يُتْلُونَ أَقْلَامَهُمْ أَيُّهُمْ يَكْفُلُ  
مَرِيَمَ وَمَا كُنْتَ لَدَيْهِمْ إِذْ يَخْتَصِمُونَ

Artinya : “ Yang demikian itu adalah sebagian dari berita-berita gaib yang Kami wahyukan kepada kamu (ya Muhammad); padahal kamu tidak hadir beserta mereka, ketika mereka melemparkan anak-anak panah mereka (untuk mengundi) siapa di antara mereka yang akan

<sup>7</sup> Syaikh Imam Al-Qurthubi, *Tafsir Al Qurthubi Jilid 15* (Jakarta : Pustaka Azzam, 2009), 287-288.

memelihara Maryam. Dan kamu tidak hadir di sisi mereka ketika mereka bersengketa”.<sup>8</sup>

Berdasarkan ayat di atas telah di jelaskan bahwa terdapat wahyu yang telah di ceritakan Nabi Muhammad SAW. Bahwa Nabi Muhammad SAW tidaklah bersama mereka ketika melemparkan anak panah untuk mengundi siapa yang berhak untuk mengasuh Maryam. Melainkan Allah memperlihatkan kepadamu hal tersebut, bahwa seakan-akan Nabi Muhammad SAW ikut hadir menyaksikan apa yang terjadi di antara Zakaria atau Yahya siapa yang akan mengasuh Maryam. Setelah bani Israil membuat persetujuan bagaimana cara mengundinya. Mereka (Zakaria dan Yahya) mengambil *qalam-qalam* (pena-pena) kemudian mereka meletakkan pena tersebut di atas air yang mengalir, dan mereka bersepakat bahwa pena siapa yang diam saja dan tidak terbawa oleh air maka dia berhak untuk mengasuh Maryam. Demikian itu dilakukan karena untuk keadilan dan mendapatkan pahala Allah SWT.<sup>9</sup>

b. Firman Allah SWT dalam surat As-shaffaat ayat 139-141 :

وَإِنَّ يُونُسَ لَمِنَ الْمُرْسَلِينَ (139) إِذْ أَبَقَ إِلَى الْفُلِّ الْمَشْحُونِ (140) فَسَاهَمَ  
فَكَانَ مِنَ الْمُدْحَضِينَ (141)

Artinya : “Sesungguhnya Yunus benar-benar salah seorang rasul (139) (ingatlah) ketika ia lari, ke kapal yang penuh

<sup>8</sup> Q.S Ali Imran (3): 44.

<sup>9</sup> Syaikh Imam Al-Qurthubi, *Tafsir Al Qurthubi Jilid 4*,...229.

muatan (140) kemudian ia ikut berundi lalu dia termasuk orang-orang yang kalah dalam undian (141)<sup>10</sup>.

Berdasarkan ayat di atas telah dijelaskan bahwa Nabi Yunus ialah kalangan para rasul yang berdakwah kepada Allah SWT. Allah SWT menyebutkan tentang Yunus, bahwa Allah pernah menghukumnya dengan hukuman duniawi, kemudian Allah menyelamatkan Nabi Yunus karena beliau iman dan amalnya yang sholeh. Nabi Yunus berlari ke kapal yang penuh muatan karena beliau pergi meninggalkan kewajibannya, yang beliau lakukan hal itu karena marah kepada kaumnya. Kapal tersebut penuh oleh penumpang dan barang-barang sehingga bebannya semakin berat. Kemudian undian diadakan karena muatan kapal sangat penuh, kalau tidak dikurangi mungkin akan tenggelam. Oleh sebab itu diadakan undian, siapakah yang kalah dalam undian tersebut maka akan dilemparkan ke laut. Dipilih jalan undian karena untuk keadilan.

Di dalam kitab *fathul mu'in* juga dijelaskan tentang *qur'ah* dalam bab gilir istri dan nusyuz (فصل في القسم والنشز) bahwa Nabi Muhammad SAW ketika musafir, beliau mengundi istri-istrinya. Maka, apabila salah satunya keluar dari undian tersebut maka ialah yang akan menemani

---

<sup>10</sup> Q.S As-Shaffaat (37):139-141.

Rasulullah SAW bepergian.<sup>11</sup> Adapun hadis shahih bukhari yang menjelaskan tentang *qur'ah* :

عَنْ عَائِشَةَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذَا أَرَادَ سَفْرًا أَقْرَعَ بَيْنَ نِسَائِهِ فَأَيُّهُنَّ  
خَرَجَ سَهْمُهَا خَرَجَ بِهَا مَعَهُ

Artinya : “Dari Aisyah Radiyallahu ‘Anha berkata : Rasulullah SAW apabila hendak bepergian. Beliau mengundi istri-istrinya, siapa yang keluar namanya berarti dialah yang ikut bepergian bersama beliau”. (HR. al-Bukhari)<sup>12</sup>

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَوْ يَعْلَمُ النَّاسُ مَا فِي النَّدَاءِ وَالصَّفِّ  
يَجِدُوا إِلَّا أَنْ يَسْتَهْمُوا لَأَسْتَهْمُوا عَلَيْهِ فِي الْأَوَّلِ ثُمَّ لَمْ

Artinya : “Dari Abu Hurairah, bahwa Rasulullah SAW bersabda : “Seandainya manusia mengetahui apa (kebaikan) yang terdapat pada adzan dan shaf awal, kemudian mereka tidak akan mendapatkannya kecuali dengan cara mengundi, niscaya mereka akan melakukannya”. (HR. al-Bukhari).<sup>13</sup>

#### 4. Macam-macam *Qur'ah*

Macam-macam *qur'ah* ditinjau dari sudut manfaat dan mudharatnya, menurut ulama Madzhab Hanafi, Maliki, Hambali dan Syafi’I membagi *qur'ah* menjadi dua bagian :<sup>14</sup>

a. Undian yang mengandung unsur madharat atau kerusakan. Pada bagian ini terdapat dua bagian :

*Pertama*, undian yang menimbulkan kerugian finansial pihak-pihak yang diundi. Dengan kata lain, antara pihak-pihak yang diundi terdapat unsur-unsur untung rugi, yakni jika disatu pihak ada yang

<sup>11</sup> Aliy As’ad, *Terjemah Fathul Mu’in Jilid 3* (Kudus : Menara Kudus), 115.

<sup>12</sup> Ahmad Sunarto, *Shahih Bukhari Juz VII* (Semarang : Asy Syifa’, 1993), 133-134.

<sup>13</sup> Ahmad Sunarto, *Shahih Bukhari Juz I*,...343-345.

<sup>14</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam Cet. 1*,...1896-1897.

mendapat keuntungan, maka dipihak lainnya ada yang merugi dan bahkan menderita kerusakan mental. Biasanya keuntungan yang diraihinya jauh lebih kecil dari kerugian yang ditimbulkannya.

*Kedua*, undian yang hanya menimbulkan kerugian atau kerusakan bagi dirinya sendiri, yaitu berupa kerusakan mental. Manusia menggantungkan nasib, rencana, pilihan dan aktivitasnya kepada “pengundi nasib” atau “peramal” sehingga akal pikirannya menjadi kurang berfungsi untuk menentukan pilihan dan sikapnya. Ini berakibat mental pelakunya menjadi labil, kurang percaya diri, dan berpikir tidak realistik. Undian yang terdapat unsur-unsur ini, dalam bahasa Al-Qur’an disebut *al-maisir* (Q.S. 2:219).

- b. Undian yang tidak mengandung atau menimbulkan madharat dan tidak mengakibatkan kerugian, baik bagi pihak-pihak yang diundi maupun bagi pihak pengundi sendiri. Para pelakunya hanya mendapatkan keuntungan di satu pihak dan pihak lain tidak mendapatkan apa-apa, akan tetapi tidak mendapatkan kerugian. Undian semacam ini dalam Al-Qur’an disebut dengan *al-azlam* (Q.S. 5:90).

Yang termasuk dalam kategori kedua ini ialah segala macam undian berhadiah dari perusahaan-perusahaan motif promosi atas barang produksinya, undian untuk peluang tertentu (karena terbatasnya peluang tersebut) seperti undian untuk berangkat menunaikan ibadah haji dengan



cuma-cuma, dan undian untuk menentukan giliran tertentu, seperti dalam arisan.

## B. Sewa menyewa

### 1. Pengertian Sewa Menyewa

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti dan upah. *Ijarah* biasa juga disebut sewa, jasa atau imbalan.<sup>15</sup> *Ijarah* adalah upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan satu pekerjaan sebagai balasan atas kerjanya.<sup>16</sup> *Ijarah* adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.<sup>17</sup>

Secara istilah syariah, menurut ulama fikih antara lain disebutkan oleh  
 .<sup>18</sup>

- a. Menurut Hanafiyah bahwa *Ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
- b. Menurut Muhammad al-Syarbini al-Khatib bahwa *Ijarah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.

<sup>15</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*....,114.

<sup>16</sup>Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah Menjaln Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketanya Berdasarkan Panduan Islam*,...145.

<sup>17</sup> Saiful Jazil, *Fiqh Muamalah* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 127.

<sup>18</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasisk dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 185.

- c. Menurut Sayyid Sabiq bahwa *Ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
- d. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *Ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.

Dari pengertian di atas dapat dipahami bahwa *Ijarah* adalah pengambilan manfaat suatu benda, dalam hal bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, dalam praktik sewa-menyewa hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang sebagai imbalan pengambilan manfaat dari suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa *Ijarah* merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang melaksanakan kesepakatan yang tertentu dan mengikat, yaitu dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak dan kewajiban antara keduanya. Dalam hukum Islam, orang yang menyewakan diistilahkan dengan “*mu’ajjir*” sedangkan penyewa disebut “*musta’jir*” dan benda yang disewakan disebut “*ma’jur*”. Imbalan atas pemakaian manfaat disebut “*ujrah*”.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Muhammad Yazid, *Hukum Islam (Fiqh Muamalah)*,...195.

*Ujrah* adalah upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan satu pekerjaan sebagai balasan atas kerjanya<sup>20</sup>. Semua yang dapat digunakan sebagai alat tukar dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijarah*.

## 2. Dasar Hukum Sewa-menyewa

Ulama bersepakat bahwa *ijarah* diperbolehkan. Ulama memperbolehkan *ijarah* berdasarkan Al-Qur'an dan As-Sunnah. Berdasarkan Al-Qur'an antara lain :

### a. Firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 233 :

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

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.<sup>21</sup>

ayat ini menjelaskan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atau pembayarannya sebagai ganti dari sewa terhadap jasa tersebut.

### b. Firman Allah dalam surat Al-Thalaq ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

<sup>20</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah Menjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketanya Berdasarkan Panduan Islam*,...145.

<sup>21</sup> Q.S Al-Baqarah (2): 233.

Artinya : "...Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya..."<sup>22</sup>

c. Firman Allah dalam surat Al-Qashash ayat 26-27 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (26)  
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ  
 فَإِنْ أَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمُوتَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ  
 اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (27)

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". Berkatalah dia (Syuaib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik".<sup>23</sup>

Ayat ini menerangkan bahwa *Ijarah* telah disyariatkan oleh umat Islam, dalam ayat ini terdapat pernyataan seorang anak yang dicapkan kepada ayahnya untuk mengambil seseorang untuk bekerja dan memberikan imbalan yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan waktu dan manfaat yang dapat diterima oleh ayah tersebut.

<sup>22</sup> Q.S At-Thalaq (65): 6.

<sup>23</sup> Q.S Al-Qashash (28): 26-27.

Sedangkan dari As-Sunnah, adapun riwayat yang menyatakan disyariatkan *ijarah* antara lain :

a. Hadis riwayat Bukhari :

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ (رواه البخاري)

Artinya : “Dari Ibn Abbas ra. Bahwasanya Rasulullah SAW. Pernah berbekam, kemudian beliau memberi upah kepada tukang pembekamnya.”<sup>24</sup>

b. Hadis riwayat Ibn Majjah :

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

Artinya : “Dari Abdullah bin Umar ra. Bahwasanya Rasulullah SAW bersabda, “berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya”.<sup>25</sup>

Dari beberapa hadist diatas sudah jelas apabila seseorang ingin memperkerjakan orang lain maka berikanlah upah sebelum kering keringatnya. Dan dijelaskan bahwa akad *ijarah* dengan objek transaksi tenaga seseorang hukumnya diperbolehkan, karena akad tersebut sangat dibutuhkan oleh masyarakat.

### 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* itu ada empat, yakni :

a. Dua orang yang berakad (*Aqidayn*)

<sup>24</sup> Ahmad Sunarto, *Shahih Bukhari Juz III*, ...349.

<sup>25</sup> Abdullah Sonhaji, *Sunan Ibnu Majjah Juz II* (Semarang: As syifa, 1993), 250.

Dua orang yang berakad (*Aqidayn*) adalah *mu'jir* (yang menyewakan) dan *musta'jir* (penyewa). Bagi keduanya disyariatkan bahwa masing-masing orang yang layak melakukan transaksi (*akad*) dengan kriteria balig dan berakal. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah akad *ijarah* tidak sah dilakukan oleh orang gila atau anak kecil karena keduanya tidak memiliki kuasa atas dirinya maupun hartanya. Yang bertransaksi ini bukanlah orang yang terlarang mengelola harta karena yang menjadi objek akadnya adalah harta. Oleh sebab itu, transaksi *ijarah* tidak sah, kecuali dilakukan oleh orang yang mengelola harta.<sup>26</sup> Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh. Oleh karenanya, anak yang baru mumayyiz pun boleh.

b. Sighat (*ijab dan Qobul*)

Sighat adalah *ijab* dan *qobul*. *Ijab* adalah ucapan dari orang menyewakan (*mu'jir*) yang secara jelas menunjukkan atas penyerahan manfaat (suatu barang) dengan suatu imbalan tertentu, baik dalam bentuk kalimat langsung (*sharih*) maupun tidak langsung (*kinayah*). Contoh ucapan langsung, “Saya menyewakan ini kepadamu,” atau “Aku serahkan manfaat benda ini kepadamu

---

<sup>26</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah Menjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketanya Berdasarkan Panduan Islam*,...148.

selama satu tahun dengan imbalan ini.” Contoh yang tidak langsung, “Tinggallah dirumahku selama sebulan dengan imbalan ini,” atau “Saya tukarkan manfaat benda ini dengan ini”.

Kabul (*qobul*) adalah ucapan dari orang yang menyewaa (*musta'jir*) yang secara jelas menunjukkan atas kerelaannya menerima manfaat (suatu barang). Contohnya, “Saya terima,” atau “Aku sewa ini”.<sup>27</sup>

c. Upah (*Ujrah*)

*Ujrah* adalah upah atas jasa atau manfaat barang yang disewa.<sup>28</sup> Semua yang dapat digunakan sebagai alat tukar dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijarah*. Upah/pembayaran harus diketahui meskipun masih terhutang dalam tanggungan, seperti dirham, barang-barang yang dapat dihitung. Karena itu, harus dijelaskan junis, macam, sifat dan ukurannya.<sup>29</sup>

d. Ma'qud Alaih (manfaat yang ditransaksikan)

Manfaat adalah jasa atau manfaat barang yang menjadi obyek akad *ijarah*. Secara umum, batasan jasa atau manfaat yang legal diakadi *ijarah* adalah, setiap barang yang secara syar'i legal

---

<sup>27</sup> Ibid., 149.

<sup>28</sup> Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 285.

<sup>29</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 MADzab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004), 318.

dimanfaatkan, memiliki nilai ekonomis, tanpa mengurangi fisik barang, diketahui, dan bisa diserahkan-terimakan.<sup>30</sup>

Sebagai bentuk transaksi, *ijarah* dianggap sah harus memenuhi rukun di atas, di samping rukun juga harus memenuhi syarat-syaratnya. Adapaun syarat-syaratnya adalah :

- 1) Kedua belah pihak yang berakad harus menyatakan kerelaannya dalam melakukan transaksi *ijarah*. Apabila diantara salah seorang keduanya dengan cara terpaksa dalam melakukan transaksi, maka akad *ijarah* semacam ini tidak sah. sebagaimana firman Allah SWT didalam surat An-Nisa' ayat 29 :

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

Artinya : “Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”<sup>31</sup>

Berdasarkan ayat ini dapat dijelaskan bahwa sewa-menyewa yang dilakukan secara paksaan ataupun dengan jalan yang batil, maka akad sewanya tidak sah, kecuali apabila dilakukannya secara suka sama suka diantara kedua belah pihak.

<sup>30</sup> Ibid., 279.

<sup>31</sup> Q.S An-Nisa' (4): 29.



- 2) Bagi kedua orang yang melakukan transaksi (akad), menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyariatkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, bagi orang yang belum baligh dan tidak berakal, seperti : anak kecil dan orang gila maka transaksinya menjadi tidak sah.
- 3) Upah atau sewa dalam transaksi *ijarah* harus jelas, memiliki sifat tertentu dan mempunyai nilai yang bersifat manfaat
- 4) Manfaat sewa harus diketahui secara sempurna, sehingga dikemudian hari tidak memunculkan perselisihan diantara keduanya.<sup>32</sup>

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

Akad *ijarah* dilihat dari segi objeknya neburut ulama fiqh dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat, pada *ijarah* ini benda atau barang yang disewakan harus memiliki manfaat. Misalnya sewa menyewa rumah, tanah pertanian, kendaraan, pakaian, perhiasan, lahan kosong yang dibangun pertokoan, dan sebagainya.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, pada *ijarah* ini seseorang memperkerjakan utuk melakukan pekerjaan, dan hukumnya boleh apabila jenis pekerjaanya jelas dan tidak

---

<sup>32</sup> Abu Azam AL Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*,...73-74.

mengandung unsur tipuan. Seperti tukang jahit, tukang kuli bangunan, buruh pabrik, dan sebagainya. *Ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti guru mengaji al-Qur'an, dan ada yang bersifat kerjasama, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjualkan jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti buruh pabrik, tukang sepatu dan tukang jahit.<sup>33</sup>

#### 5. Sewa-menyewa Tanah

Melihat betapa pentingnya keberadaan tanah, Islam sebagai agama yang luas untuk membolehkan persewaan tanah dengan prinsip kemaslahatan dan tidak merugikan para pihak, artinya antara penyewa yang menyewakan sama-sama diuntungkan dengan adanya persewaan tersebut. Sebagai agama yang mencintai perdamaian dan persatuan, Islam mengatur berbagai hal mengenai persewaan tanah agar terhindar dari kesalahpahaman dan perselisihan diantara pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa.

Dalam suatu perjanjian persewaan tanah, haruslah disebutkan secara jelas tujuan persewaan tanah tersebut. Apakah untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal, atau mendirikan bangunan lainnya yang dikehendaki oleh penyewa.

---

<sup>33</sup> Ibid., 76.

Bila persewaan tanah dimaksudkan untuk pertanian, maka penyewa harus menyebutkan jenis tanaman yang akan ditanamnya kecuali pemilik tanah memberikan kebebasan kepada penyewa untuk menanam sesuai dengan yang diinginkannya, maka rusaklah sewa-menyewa tersebut, karena pada dasarnya kegunaan tanah sangatlah beragam.

Dengan tidak jelas penggunaan tanah dalam perjanjian dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan penyewa dan pada hakikatnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua pihak. Di samping itu penyebutan jenis tanaman yang akan ditanam akan berpengaruh terhadap waktu sewa dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*,...203.