

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Teori Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Secara etimologi, *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadu* atau pengganti dan *at-thawab* yang memiliki makna pahala.¹³ *Ijarah* diartikan sebagai hak guna mendapatkan kemanfaatan, yang mana manfaat tersebut dapat berwujud barang dan jasa yang kemudian dibayar dengan nominal tertentu. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* merupakan akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* guna memindahkan manfa'ah dan *ujrah*, yang mana manfaat tersebut bisa berupa barang ataupun jasa.¹⁴

Terdapat beberapa pendapat mengenai *ijarah*, diantaranya ialah:

- a. Malikiyah dan Hasbi Ash-Shiddiqie berpendapat bahwa *ijarah* adalah nama untuk akad-akad guna kemaslahatan manusiawi dan sebagian yang bisa dialihkan.
- b. Hanafiyah dan Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad untuk membolehkan hak guna yang disengaja dan diketahui dari suatu barang yang disewa dengan upah.
- c. Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib dan Idris Ahmad berpendapat bahwa *ijarah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya upah dan syarat tertentu.¹⁵
- d. Sayyid Sabiq berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad yang digunakan

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 114.

¹⁴ Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 70.

¹⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2010), 114-115.

untuk memperoleh manfaat dengan cara penukaran (penjualan manfaat).¹⁶

Dari beberapa pendapat yang dikemukakan di atas, bahwa *ijarah* adalah suatu transaksi yang dilakukan hanya untuk mendapatkan keuntungan dari suatu barang dan bukan untuk mendapatkan kepemilikan atas barang tersebut. Setelah adanya transaksi, *mu'jir* menyerahkan barang yang disewakan dan *musta'jir* secara sah memiliki hak untuk menikmati manfaat dan bertanggung jawab menjaga barang yang disewakan dari kerusakan. Jadi, *ijarah* ialah perjanjian suka sama suka dimana ada aturan yang mengikat apabila sewa itu terjadi. Dengan demikian, *mu'jir* mempunyai kewajiban untuk memberikan barangnya kepada *musta'jir*, sekaligus mengalihkan hak atas barang tersebut. *Musta'jir* berkewajiban untuk memberikan uang sewa kepada *mu'jir*.¹⁷

2. Dasar Hukum Ijarah

Dalam Islam, *ijarah* termasuk kegiatan muamalah yang disyariatkan. Para ulama sepakat membolehkan *ijarah* jika dilaksanakan sesuai dengan syariat. Dibolehkannya *ijarah* tersebut bertumpu pada dasar yang kuat, yaitu dari al-Qur'an, Hadits, dan Ijma'.¹⁸

a. Dasar Hukum Al-Qur'an

Dalam *Islam* disebutkan beberapa ayat Al-Qur'an yang membolehkan adanya *ijarah*, diantaranya:

1) QS. Al-Baqarah: 233

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

“Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka

¹⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), 99.

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), 90.

¹⁸ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Metro: STAIN Jurai Siwo Metro, 2014), 86.

tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

Dalam sistem sewa menyewa, ayat di atas dijadikan sebagai dasar hukum, yang mana ayat tersebut mengungkapkan bahwa diperbolehkan menyewa orang lain dengan tujuan untuk menyusui anaknya.¹⁹

2) QS. Al-Qashash: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya”. (QS. Al-Qashash: 26)

b. Hadits

Dalam Hadist yang diriwayatkan oleh Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”.

Dijelaskan juga dalam hadist riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, beliau berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا ، فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya, maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak”.²⁰

¹⁹ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 43.

²⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: KENCANA, 2016), 249.

c. Ijma

Para ulama telah sepakat bahwa *ijarah* diperbolehkan karena dianggap membawa manfaat bagi manusia.²¹ Selain dari ayat al-Qur'an dan hadits di atas, Ibnu Qudamah mengemukakan pendapat yang rasional mengenai *ijarah* diperbolehkan bahwasanya kebutuhan terhadap benda dan kebutuhan terhadap manfaat sama-sama menjadi prioritas.

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia (DSN-MUI) Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia (DSN-MUI) Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*. Dalam fatwa ini *ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Ijarah dikatakan sah apabila sudah memenuhi rukun dan syarat yang sesuai dengan syariat *Islam*. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 09/DSN/MUI/IV/2000 disebutkan rukun *ijarah* diantaranya ialah:

a. *Mu'jir* dan *musta'jir*

Mu'jir adalah orang yang menyewakan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima barang sewaan atau orang yang menyewa.

b. *Shighat*

Dalam hukum perjanjian *Islam*, ijab dan qabul pada akad *ijarah* dapat

²¹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 127.

dilaksanakan dengan ucapan, tulisan, maupun isyarat dengan syarat harus jelas dan benar.

c. Objek akad

Akad *ijarah* memiliki dua objek akad, yaitu pembayaran sewa dan manfaat dari barang yang disewakan.

Adapun disebutkan syarat dari *ijarah* ialah:

a. *Mu'jir* dan *musta'jir* harus sehat akal dan telah cukup umur.

Akad *ijarah* dikatakan tidak sah apabila *mu'jir* dan *musta'jir* belum cukup umur dan memiliki akal yang kurang sehat.

b. *Mu'jir* dan *musta'jir* harus sama-sama rela dalam melaksanakan perjanjian.

Tidak diperbolehkan adanya paksaan saat diberlangsungkan perjanjian dalam *ijarah*, dimana *mu'jir* dan *musta'jir* harus bersedia menerima keputusan yang telah disepakati bersama.

c. Objek dari *ijarah* harus diberitahukan dengan jelas bahwa barang yang disewakan tersebut halal.

d. Barang yang disewakan harus diketahui kegunaannya dan diperbolehkan oleh syariat *Islam*.²²

Syariat *Islam* menginginkan agar dalam praktik *ijarah* selalu memperhatikan atura-aturan yang dapat memastikan keadilan bagi semua pihak dan tetap menjaga tujuan mulia yang diinginkan. Dalam konteks ini, terdapat beberapa aspek yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan transaksi *ijarah*, antara lain:

a. Dalam akad *ijarah*, *mu'jir* dan *musta'jir* harus secara sukarela dan tanpa paksaan. Dalam situasi ini, tidak diperbolehkan melakukan perjanjian sewa

²² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 53.

menyewa jika ada tekanan dari salah satu atau kedua belah pihak, baik itu tekanan dari pihak *mu'jir* dan *musta'jir* maupun dari pihak lain.

- b. Dalam melaksanakan akad *ijarah*, penting untuk menghindari segala bentuk penipuan, baik dari pihak *mu'jir* maupun dari pihak *musta'jir*. Telah diajarkan dalam al-Qur'an dan hadist terkait larangan terhadap penipuan dan berkhianat dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam transaksi sewa menyewa. Oleh karena itu, *mu'jir* dan *musta'jir* yang terlibat dalam akad sewa menyewa diharapkan memiliki pemahaman tentang objek sewa, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan atau menimbulkan konflik di masa depan.
- c. Manfaat yang ditawarkan oleh objek transaksi *ijarah* haruslah halal dan tidak bertentangan dengan syariat *Islam*. Ini mengindikasikan bahwa syariat tidak mendukung persewaan atau perjanjian kerja terkait dengan aktivitas yang dilarang, seperti menyewakan barang untuk tindakan yang bertentangan dengan nilai-nilai syariat *Islam*, baik itu dilakukan oleh pihak *musta'jir* maupun pihak *mu'jir*.

4. Macam-macam Ijarah

Ijarah dari segi objeknya terbagi menjadi dua macam, yakni *ijarah* bersifat manfaat dan *ijarah* bersifat pekerjaan.

- a. *Ijarah* bersifat manfaat atau kegunaan
 - 1) Wajib diketahui dengan benar dan jelas terkait manfaat dari barang yang digunakan sebagai akad, dimana pemilik barang harus memberitahukan mengenai kualitas barang yang bermanfaat.
 - 2) Objek *ijarah* secara langsung dapat diberikan, dengan syarat barang yang digunakan akad harus sesuai dengan ketentuan yang tidak menghalangi

kegunaan dari barang tersebut.²³

b. *Ijarah* bersifat pekerjaan

Dalam hal ini, *ijarah* yang bersifat pekerjaan dapat dilakukan dengan cara memberi upah kepada seseorang untuk menjalankan suatu pekerjaan. Diperbolehkan *ijarah* yang bersifat pekerjaan dengan syarat sebagai berikut:

- 1) Periode waktu dan pekerjaannya harus diberitahukan dengan jelas, karena dalam *ijarah* dilarang menggunakan tenaga seseorang dengan periode waktu tertentu dan ketidakjelasan suatu pekerjaan yang akan diberikan.
- 2) Suatu pekerjaan yang dijadikan sebagai objek *ijarah* tidak diperbolehkan apabila pekerjaan tersebut sudah menjadi tanggung jawab *musta'jir*, misalnya dalam hal melunasi hutang. Tetapi, Imam Malik dan Imam Syafi'i membolehkan melakukan hal tersebut, karena dianggap pekerjaannya sudah jelas. Sedangkan mazhab Hanafi menjelaskan bahwa akad *ijarah* bersifat saling mengikat antara kedua belah pihak, hanya saja dapat dibatalkan oleh salah satu pihak apabila terdapat pihak yang mengalami gangguan jiwa atau meninggal dunia.²⁴

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak (*Mu'jir* dan *Musta'jir*) yang Melakukan Akad *Ijarah*

Hak dan kewajiban *mu'jir*, antara lain:

- a. *Mu'jir* berwenang mendapatkan semua uang dari sewa.
- b. *Mu'jir* berkewajiban memberikan barang yang digunakan sebagai objek *ijarah*, karena telah memindahkan manfaat kepada *musta'jir* melalui perjanjian yang telah dilakukan.

²³ Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 127.

²⁴ Fakhir Ghofur, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (Jakarta: Mizan Publik, 2009), 164.

c. *Mu'jir* membolehkan *musta'jir* memanfaatkan barang yang telah disewakan.

Adapun hak dan kewajiban *musta'jir* yaitu:

- a. *Musta'jir* memiliki hak untuk menggunakan manfaat dari barang sewaan.
- b. Kewajiban *musta'jir* dalam memberikan uang sewa dengan nominal yang telah disetujui dalam perjanjian.
- c. *Musta'jir* harus merawat barang yang disewa dengan baik, guna menghindari kerusakan pada barang.²⁵

6. Berakhirnya Ijarah

Pada transaksi *ijarah* pastinya terdapat periode waktu yang telah ditentukan, dimana harus mematuhi aturan tersebut apabila waktu telah habis maka *musta'jir* berhak menyerahkan kembali barangnya kepada *mu'jir*. Berakhirnya *ijarah* menurut pendapat ulama fikih ialah:

- a. Telah jatuh tempo pada periode waktu yang ditentukan. Apabila telah jatuh tempo periode waktunya, maka *musta'jir* berkewajiban mengembalikan tanah yang disewanya.
- b. Berakhirnya *ijarah* karena terdapat kegagalan akad, dikarenakan akad *ijarah* didefinisikan sama dengan akad tukar menukar antara harta dengan harta, sebagai contohnya adalah jual beli.
- c. Masa sewa berakhir apabila terdapat kerusakan pada barang yang disewakan.²⁶

²⁵ Idri, *Hadis Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2015), 233.

²⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu* jilid 5, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 430.

7. Pengalihan Sewa

Pengalihan sewa adalah proses memindahkan hak sewa kepada pihak lain. Pada prinsipnya, penyewa memiliki hak untuk mengalihkan atau menyewakan kembali barang yang disewanya kepada pihak lain, dengan syarat penggunaan barang tersebut harus sama dengan penggunaan yang telah disepakati dalam awal perjanjian, sehingga tidak menyebabkan kerusakan pada barang tersebut. Jika penggunaan barang tidak sesuai dengan pemilik barang, maka pengalihan sewa dilarang dengan alasan telah melanggar perjanjian.²⁷ Dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa antara pihak *mu'jir* dan pihak *musta'jir* sebelum adanya pengalihan adalah sah, menimbulkan akibat hukum, serta telah memenuhi rukun dan syarat keabsahan akad. Namun, setelah objek sewa dialihkan kepada pihak lain, rukun dan syarat keabsahan akad tersebut dianggap tidak terpenuhi. Oleh karena itu, akad yang cacat pada dasarnya tidak menimbulkan akibat hukum, tidak dapat disahkan, bisa dibatalkan, dan wajib dihentikan.

Ulama mahdzab Syafi'i, Maliki, Hambali berpendapat bahwa akad yang fasid atau rusak tidak dibedakan berdasarkan kerusakan yang terjadi pada rukun dan syarat pembentuknya maupun pada sifatnya.²⁸ Akad yang rusak dianggap sama dengan akad yang bathil, keduanya tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum karena tidak memenuhi ketentuan syara'. Imam Nawawi berpendapat bahwa pengalihan dalam *ijarah* adalah sah secara mutlak jika sesuai dengan akad yang disepakati. Sementara itu, Imam Bukhari

²⁷ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 159.

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 249.

menjelaskan bahwa *ijarah* akan batal jika tidak memenuhi syarat dan tidak ada dalil yang mendukung tindakan tersebut.

B. Teori Ta'awun

1. Pengertian Ta'awun

Ta'awun berasal dari bahasa Arab “*awana*” yang bermakna bantuan. Selanjutnya disisipkan kata *ta'* menjadi *ta'awun* yang mengindikasikan penggunaan bantuan dari atau kepada orang lain. Definisi *ta'awun* adalah pemberian bantuan atau kerja sama dalam hal kebaikan, tetapi dalam konteks syari'ah tidak diizinkan untuk digunakan dalam aktivitas yang melibatkan kejahatan, ilegalitas, atau kegiatan yang berbahaya.²⁹

Ta'awun adalah bentuk kerja sama saling membantu antar individu tanpa membedakan status sosial, pendidikan, dan kedudukan lainnya. Hal ini menegaskan bahwa *ta'awun* melibatkan tindakan baik terhadap sesama, khususnya sesama muslim.

2. Prinsip Ta'awun dalam Bisnis

Prinsip *ta'awun* mengajarkan kesadaran akan pentingnya kerja sama dan bantuan tanpa menjamin keuntungan dalam bisnis tertentu.³⁰ Prinsip ini menekankan pegangan pada tauhid dan ketakwaan dalam kebaikan, serta melibatkan hubungan tolong menolong antara yang kuat dan yang lemah untuk mencapai kebaikan bersama dalam bisnis. Setiap individu di bumi memiliki peluang untuk menjalani kehidupan dan berbisnis guna menciptakan kehidupan yang layak dan sejahtera.

²⁹ Suhaimi Mhd. Sarif, “Ta'awun Based Social Capital and Business Resilience for Small Businesses”, *Journal of Contemporary Bisnis, Ekonomi dan Hukum*, (2015), 26.

³⁰ Ernie Tisnawati Sule, dkk, *Manajemen Bisnis Syariah*, (Bandung: Refika Aditama, 2016), 39.

Prinsip kerjasama bagi pelaku bisnis melibatkan tanggung jawab untuk memberikan zakat kepada mereka yang memenuhi nisab, serta kewajiban memberikan infaq dan shadaqah. Zakat, infaq, dan shadaqah diarahkan kepada mereka yang mengalami kesulitan, dengan harapan dapat memberikan bantuan kepada mereka yang membutuhkan.

3. Konsep Ta'awun

Ta'awun adalah suatu bentuk perbuatan saling membantu antara satu sama lain yang diperintahkan oleh Allah yang mana akan memberikan kebaikan dan ketakwaan bagi mereka yang melakukannya. Konsep-konsep *ta'awun* dalam *Islam* dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. *Ta'awun* bersifat global, memberikan kesempatan bagi setiap individu untuk melibatkan diri sepenuh hati serta menghadirkan kebaikan pada perkembangan sikap positif masyarakat.
- b. *Ta'awun* adalah manifestasi dari hubungan solidaritas atau keterikatan nyata terhadap sesama muslim, tercermin dari kesadaran seseorang dalam membina hubungan saling membantu dengan sesama umat, menunjukkan tingkat loyalitas ketika tidak mengabaikan atau menolong siapapun yang memerlukan bantuan.
- c. *Ta'awun* dapat memperkuat elemen-elemen kehidupan dalam masyarakat, hubungan positif dan saling menjaga akan membentuk ikatan yang kuat dan saling memperhatikan terhadap kesatuan dalam lingkungan masyarakat.
- d. *Ta'awun* dalam usaha untuk mencapai kesatuan atau persatuan adalah munculnya rasa persaudaraan dan solidaritas antara individu dengan sesama muslim, dimana mereka saling mendukung dan bersatu.

- e. Bentuk *ta'awun* yaitu mencerminkan kerjasama yang didasarkan pada kesabaran maupun kebenaran.
- f. Sikap saling bekerjasama dan tolong menolong dapat mencegah perpecahan, mengurangi beban sesama, dan menghadirkan persaudaraan serta orientasi kepada kebaikan dalam kelompok.

C. Teori Gasab

1. Pengertian Gasab

Gasab adalah mengambil alih sesuatu yang seharusnya dimiliki oleh orang lain dengan cara terang-terangan dan jelas, dan kemudian tidak ada keinginan untuk memiliki sepenuhnya yang mana barang tersebut akan dikembalikan ke tempat asalnya.³¹ *Gasab* termasuk tindakan yang dilarang oleh ajaran *Islam*, dimana pelakunya akan mendapat dosa. Dasar keharaman *gasab* diambil dari hadist Nabi Muhammad SAW, yang menjadi sumber hukum kedua umat *Islam* setelah al-Qur'an. Oleh karena itu, menolak hadist sebagai sumber ajaran *Islam* berarti menolak petunjuk yang terdapat dalam al-Qur'an.³²

Gasab dapat terjadi baik pada harta bergerak maupun tidak bergerak karena bergantung pada kontrol sewenang-wenang atas harta tersebut. Misalnya, mengambil alih tanah atau rumah dengan cara menempati atau menggunakan barang di dalamnya merupakan tindakan *gasab*. Siapapun yang melakukan pengambil alihan tanpa izin atas harta atau benda wajib mengembalikannya kepada pemiliknya, serta mengganti kerugian yang disebabkan baik dengan nilai atau barang yang setara. Selain itu, juga bertanggung jawab untuk mengganti kerugian jika barang tersebut hilang atau

³¹ Indi Aunullah, *Ensiklopedia Fikih Untuk Remaja*, (Yogyakarta: Insan Madani, 2008), 95.

³² Muhammad Syuhudi Ismail, *Metodologi Penelitian Hadist Nabi*, (Jakarta: Bulan Bintang, 2007), 9.

mengalami kerusakan.

Para ulama fiqh mendefinisikan *gasab* sebagai berikut:

- a. Menurut mazhab Hanafi, *gasab* adalah ketika seseorang menguasai harta tanpa izin pemiliknya, sehingga harta tersebut berpindah kepemilikan.
- b. Menurut mazhab Maliki, *gasab* mengacu pada pengambilan harta orang lain secara paksa dan tanpa izin tetapi tidak termasuk tindakan merampok. Dalam hal ini, pelaku diwajibkan membayar ganti rugi baik tindakan tersebut dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja.
- c. Menurut ulama mazhab Syafi'i dan mazhab Hambali, *gasab* didefinisikan sebagai pengambil alihan harta orang lain secara sewenang-wenang atau paksa tanpa hak, termasuk mengambil manfaat dari suatu benda.³³
- d. Muhammad Syatha al-Dimyati menyatakan bahwa *gasab* adalah menguasai hak orang lain demi keuntungan pribadi, meskipun dengan cara yang tidak sah.

Sebuah tindakan dapat dianggap sebagai tindakan *gasab* jika memenuhi syarat-syarat, diantaranya yaitu pelaku *gasab*, korban *gasab*, harta rampasan, dan tindakan perampasan.

2. Dasar Hukum Gasab

Menurut ajaran *Islam*, mengambil hak milik orang lain tanpa izin atau tanpa hak adalah tindakan yang sangat dilarang dan dianggap dosa. Al-Qur'an, hadist, dan kesepakatan ulama sepakat bahwa praktik *gasab* atau pemungutan hak orang lain secara tidak sah adalah bertentangan dengan ajaran agama.

³³ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 2006), 400.

Allah SWT menegaskan dalam al-Qur'an tentang larangan ini yaitu dalam QS.

An-Nisa' ayat 29:

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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang Kepadamu”.

Adapun hadist yang menunjukkan perbuatan *gasab* diharamkan adalah:

Artinya: “Dari Sa'id bin Zaid, Rasulullah SAW bersabda: Barang siapa yang mengambil dan menyerobot sejenkal tanah milik orang lain secara aniaya, maka sejenkal tanah itu akan dijadikan tujuh bumi dan dikalungkan ke lehernya kelak diakhirat.” (HR. Bukhari, Muslim dan Ahmad).³⁴

Firman Allah SWT dalam surat al-Baqarah ayat 188 menjelaskan mengenai dasar hukum *gasab*

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan janganlah kamu memakan harta diantara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”.

Hadist Nabi Muhammad yang menjadi landasan bagi konsep *gasab*

Artinya: “Barang siapa mengambil sejenkal tanah secara zalim, Allah akan mengalungkan tanah itu pada hari kiamat dari tujuh lapis bumi” (Hadist Riwayat Bukhari dan Muslim).

3. Status Kepemilikan Barang Gasab

Menurut pendapat ulama Hanafiyah, jika seseorang tanpa izin menggunakan tanah orang lain untuk menanam pohon dan nilai tanah tersebut lebih tinggi daripada nilai pohon yang ditanam, maka orang tersebut harus

³⁴ Abu Bakar Jabir al-Jazairi, *Minhajul Muslim*, (Jakarta: Ummul Qura, 2014), 771.

mencabut pohon yang ditanam itu dan mengembalikan tanah dalam keadaan kosong kepada pemiliknya. Tidak ada hak atas tanah yang tidak bergerak dan hak kepemilikan atas tanah tetap pada pemiliknya. Oleh karena itu, pelaku harus mengembalikan tanah tersebut karena tidak ada hak bagi orang yang berbuat zalim untuk memanfaatkannya.³⁵

Jika seseorang menggasab tanah tanpa izin, tetapi tanah tersebut sebenarnya digunakan untuk lahan pertanian oleh pemiliknya, maka akan diterapkan kontrak *muzara'ah* diantara mereka dan akan ditentukan pembagian hasilnya. Akan tetapi, jika tanah tersebut akan disewakan oleh pemiliknya, maka orang yang menggasab tanah tersebut harus membayar sewa *misl* (standar). Namun, apabila tanah tersebut tidak ditujukan untuk keduanya, maka orang yang menggasab tanah tersebut harus membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan oleh aktivitas penanaman yang telah dilakukan.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa seseorang yang menggasab tanah lalu menanam pohon di atasnya maka tidak diwajibkan mencabut pohon tersebut. Namun, pemilik tanah dapat memberikan kompensasi kepada orang yang menanam pohon di atas tanahnya setelah memperhitungkan biaya pencabutan atau penebangan pohon.

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa seseorang yang melakukan *gasab* diwajibkan untuk mencabut pohon yang ditanam di atas tanah yang digasab, mengganti kekurangan yang mungkin timbul, mengembalikan kondisi tanah seperti semula, dan membayar sewa yang seharusnya selama penggunaan.

³⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 690.

Adapun pendapat ulama Hanabilah yaitu apabila pohon yang telah ditanam di atas tanah *gasab*, maka pemilik tanah dapat memilih antara membiarkan tanaman dengan meminta membayar sewa kepada orang yang *gasab* atau mengambil alih tanaman serta mengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh orang yang *gasab*. Pilihan ini dianggap sebagai pendapat yang praktis dan paling adil untuk diterapkan.³⁶

4. Mekanisme Ganti Rugi Barang Gasab

Meskipun jumlah barang yang digasab dikatakan sedikit, pelaku *gasab* harus mengembalikan barang tersebut secepat mungkin dan harus mengganti kerusakan dengan barang yang serupa atau dengan nilai yang setara. Jika barang serupa tidak tersedia maka bisa mengganti dengan nilai yang lebih tinggi dari saat rusaknya barang tersebut, baik rusak disebabkan bencana alam, maupun kelalaian dalam menjaga barang. Pelaku *gasab* juga harus membayar uang sewa sesuai dengan standar barang tersebut.

Mazhab Imam Ahmad mengatakan jika terdapat individu yang menggasab sebidang tanah kemudian dijadikan sebagai ladang, maka ladang tersebut tetap menjadi milik orang yang mempunyai tanah tersebut. Kemudian, pelaku *gasab* harus mengganti biaya untuk mengelola ladang tersebut.³⁷ Dalam konteks ini, penentuan denda kompensasi berlaku jika barang yang digasab merupakan harta yang dapat disamakan nilainya. Harta yang dapat disamakan nilainya yaitu harta yang memiliki nilai yang setara di pasar atau harta yang memiliki unit atau bagian yang serupa dan dapat saling menggantikan tanpa

³⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 692.

³⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i Mengupas Masalah Fiqihyah Berdasarkan al-Qur'an dan Hadist*, (Jakarta: Al-Mahira, 2010), 262.

perbedaan yang nyata.

Waktu yang digunakan sebagai acuan dalam menentukan dan menilai jumlah denda atau kompensasi untuk barang yang digasab, para ulama memiliki pandangan yang serupa. Menurut ulama Hanafiyah dan ulama Malikiyah, nilai barang yang digasab ditetapkan sesuai dengan nilai pada saat penggasaban. Hal ini karena kewajiban membayar denda timbul akibat tindakan penggasaban, sehingga nilainya disesuaikan dengan nilai pada saat itu. Dengan demikian, nilai tetap stabil dan tidak berubah mengikuti perubahan harga. Namun, ulama Malikiyah membedakan antara denda barang yang digasab dengan denda dari hasil investasi barang tersebut. Dalam kasus penggasaban kemanfaatan barang, tanggungan denda terjadi ketika pemilik barang tidak dapat memperoleh manfaatnya, meskipun barang tersebut tidak digunakan.

Ulama Syafi'i berpendapat jika nilai denda disesuaikan dengan harga tertinggi barang yang digasab di wilayah tersebut, dimulai dari saat penggasaban hingga saat barang tersebut tidak lagi tersedia untuk digunakan sebagai pembayaran ganti rugi. Nilai barang tersebut akan berubah seiring waktu karena ketidakstabilan harga dan perubahan pada barang itu sendiri, sehingga nilai yang harus diganti adalah nilai tertinggi dari harga barang tersebut. Jika tidak dapat ditemukan barang yang sama terkait barang yang digasab terjadi kerusakan, maka nilai denda harus dibayar dengan harga tertinggi barang yang digasab dari awal penggasaban hingga saat barang mengalami kerusakan, baik disebabkan oleh perubahan harga pasar atau

perubahan pada barang itu sendiri.³⁸

Ulama Hanbali mengatakan bahwa ketika suatu barang yang digasab termasuk dalam kategori harta *misl* (harta yang dapat diganti dengan harta lainnya yang sama), tetapi tidak dapat ditemukan maka dendanya secara otomatis adalah sebesar nilai harga barang tersebut.

Barang yang digasab termasuk dalam kategori harta yang bernilai, sehingga jika barang tersebut mengalami kerusakan maka denda yang harus dibayarkan akan sesuai dengan nilai aslinya. Besar nilai denda akan disesuaikan dengan nilai tertinggi barang tersebut sejak waktu pengasaban hingga pengembalian. Apabila terdapat situasi dimana terjadi perselisihan antara pemilik dan pengasab mengenai kerusakan barang yang digasab, kemudian pengasab tidak dapat memberikan alasan yang jelas untuk kerusakan tersebut dan tidak bisa memberikan penyebab yang valid, maka tindakan pengasab dapat dibenarkan dengan mengambil sumpah.

D. Teori Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak atas sebagian yang khusus dari permukaan bumi. UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3) memuat landasan bahwa air, bumi, dan kekayaan alam yang ada di dalamnya dikuasai negara dan akan digunakan untuk memakmurkan masyarakat. Adapun dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan macam-macam dari hak atas tanah, diantaranya:

³⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 677.

a. Hak Milik

Hak milik yaitu hak turun-temurun yang bersifat terkuat dan dapat dimiliki seseorang atas tanah. Hak milik memiliki objek antara lain tanah ulayat, tanah negara, atau tanah yang merupakan hak milik adat. Terjadinya hak milik karena adanya hukum adat, penetapan pemerintah, dan Undang-Undang.³⁹

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha yaitu hak yang bersifat mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjelaskan bahwa kurun waktu yang disediakan dalam hak guna usaha yaitu maksimal 25 tahun, akan tetapi setelah waktu 25 tahun tersebut berakhir hak guna dapat diperpanjang untuk waktu yang paling lama 25 tahun. Perpanjangan dalam hak guna usaha ini hanya dapat dilakukan sebanyak 1 kali.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan yaitu hak guna mewujudkan dan memiliki suatu bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri dengan persediaan waktu paling lama 30 tahun.

d. Hak Pakai

Hak Pakai yaitu hak guna memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah milik orang lain maupun tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Dalam hak pakai diberikan waktu selama 25 tahun, dan dapat diberi perpanjangan waktu paling lama 25 tahun.

³⁹ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), 5.

e. Hak Sewa

Hak Sewa yaitu suatu hak yang memberi kewenangan dalam memanfaatkan tanah milik orang lain dengan syarat memberi upah berupa uang guna membayar sewa kepada pemilik tanah.⁴⁰

2. Pengertian Tanah Kas Desa

Tanah Kas Desa adalah tanah milik adat yang diperuntukkan kepada seseorang yang menjabat sebagai Kepala Desa dan Perangkat Desa. Tanah kas desa digunakan sebagai sumber daya pertanian sekaligus pendapatan bagi pemerintah desa dan masyarakat wilayah desa. Kepala Desa dan Perangkat Desa memanfaatkan tanah kas desa dengan cara sebagian ada yang digarap sendiri dan disewakan kepada orang desa tersebut.

Pada dasarnya, tanah kas desa disediakan demi meningkatkan kesejahteraan pemerintah desa dan masyarakat desa. Maka dari itu menjadi sangat penting untuk mengembangkan dan memanfaatkan tanah kas desa untuk menjadikan desa yang maju dan sejahtera.⁴¹

3. Pengelolaan Tanah Kas Desa

Tanah kas desa adalah kekayaan yang dimiliki oleh desa dengan dokumen kepemilikan resmi atas nama desa. Tanah ini diberikan kepada pemerintah desa untuk diolah sebagai pendapatan asli desa guna kepentingan masyarakat desa. Pengelolaan aset desa sesuai dengan Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, mencakup serangkaian kegiatan mulai dari perencanaan hingga pengendalian aset desa, termasuk pengadaan,

⁴⁰ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 45.

⁴¹ Gunawan Wiradi, *Pola Penguasaan Tanah dan Reforma Agraria*, (Jakarta: Gramedia, 2008), 203.

penggunaan, pemeliharaan, dan lain-lain.⁴²

4. Perolehan Tanah Kas Desa

Tanah kas desa dapat diperoleh dengan mengajukan permohonan ke kantor pertanahan kabupaten atau kota atau kantor wilayah setelah permohonan diterima, yang kemudian dapat menghasilkan pemberian hak atas tanah. Pemberian hak atas tanah oleh negara merujuk pada pemberian hak atas tanah yang dimiliki langsung oleh negara kepada individu, kelompok, atau badan hukum. Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria mengatur mengenai pihak yang memiliki hak atas tanah, yang menyatakan bahwa “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

⁴² Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Aset Desa.