

BAB II

LANDASAN TEORI

1. Properti

a. Pengertian Properti

Menurut KBBI, Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah atau bangunan yang dimaksudkan. Pengertian properti merupakan hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya. Menurut Buku Hukum Properti oleh Dhaniswara K. Harjono, properti adalah bangunan bertingkat horizontal atau vertikal yang digunakan untuk tujuan perumahan (hunian) atau usaha (non-hunian).

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan.¹⁰ Istilah properti juga merujuk kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas terkait dengan kepemilikan seseorang atau kelompok orang atau suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini termasuk tanah (*real property*), kepemilikan barang secara fisik (kekayaan pribadi atau *personal property*) dan kekayaan intelektual.¹¹

¹⁰ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Cet. 1, Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2013, 80.

¹¹ Sip Law Firm, *Pengertian Properti, Karakteristik dan Sumber Hukumnya*, <https://siplawfirm.id/pengertian-properti-karakteristik-dan-sumber-hukumnya/?lang=id> diakses hari Minggu, tanggal 02 Juni 2024.

b. Dasar Hukum Properti

Sumber hukum tanah dan bangunan, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

c. Macam-macam Properti

Properti, juga dikenal sebagai investasi, dapat dibagi menjadi berbagai jenis berdasarkan fungsinya dan potensi keuntungan bagi pemiliknya.

- Gedung, adalah bangunan berukuran besar yang difungsikan sebagai lokasi perkantoran, tempat pertemuan, ruangan perjamuan, olahraga, pernikahan dan lain sebagainya. Jadi dapat disimpulkan bahwa gedung adalah tempat untuk melakukan kegiatan dalam skala massal.
- Ruko, adalah salah satu jenis properti yang memiliki dua maupun tiga lantai, yang berfungsi untuk menjalankan suatu usaha. Lantai dua pada ruko biasanya difungsikan untuk gudang atau tempat menginap bagi karyawan.

- Apartemen, adalah bangunan tempat tinggal yang terdiri dari satu lantai. Biasanya, apartemen memiliki kamar tidur, kamar mandi, dapur dan ruang tamu layaknya rumah lainnya. Bangunan apartemen dipisahkan secara vertikal dan horizontal, dilengkapi dengan berbagai fasilitas terbaik dan standar keamanan yang ketat. Apartemen dianggap dapat memaksimalkan penggunaan lahan sebab dibangun secara horizontal, tidak vertikal seperti bangunan rumah.
- Tanah, merupakan salah satu jenis properti yang sangat sering dipilih oleh banyak masyarakat karena bernilai investasi yang tinggi. Membeli sebidang tanah tidak akan membuat rugi, pemanfaatan tanah sangat beragam. Tanah dapat dipakai untuk mendirikan berbagai bangunan dan juga dapat digunakan sebagai lahan perkebunan dan peternakan.
- Rumah, adalah salah satu aset properti yang banyak dimiliki oleh masyarakat. Tidak hanya dapat dipakai secara pribadi, rumah juga bisa disewakan maupun dijual. Misalnya mengubah rumah tersebut menjadi rumah kontrakan atau kos-kosan.
- Penginapan, adalah jenis rumah yang memiliki nilai investasi yang sangat besar diantara rumah-rumah penginapan seperti *Guest House*, hotel, glamping dan lain sebagainya.

2. Sewa Menyewa

a. Pengertian Sewa Menyewa

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al'iwadhu* atau berarti ganti. Dalam bahasa arab, *al-ijarah* diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang.¹² Dalam bahasa Belanda, sewa menyewa disebut *Huurenverhuur*, dan dalam bahasa Inggris, *rent* (sewa) atau *hire* (menyewa). Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia menyatakan bahwa "sewa" berarti memakai sesuatu dengan membayar uang sewa, dan "menyewa" berarti memakai sesuatu dengan membayar uang sewa.¹³

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang atau jasa itu sendiri. Oleh karena itu, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya ada pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.¹⁴

Pada pasal 1548 KUHPerdara, mendefinisikan Sewa Menyewa sebagai "suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, terj. Kamaludin A. dan Marzuki (Bandung: PT al Ma'arif, 2007), 15

¹³ Kamus Besar Bahasa Indonesia. 833

¹⁴ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan* (Cet:I, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), 137

mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala barang dan jasa selama waktu tertentu dan dengan pembayaran harga tertentu yang kemudian telah disanggupi oleh pihak yang bersangkutan.”

Sama Seperti halnya jual-beli dan perjanjian lain, sewa menyewa adalah perjanjian konsensual, yang berarti sudah sah dan mengikat pada saat seseorang mencapai kesepakatan mengenai dua komponen utamanya: harga dan barang. Pihak yang satu harus menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan pihak yang terakhir harus membayar harga sewa. Dengan kata lain, barang diserahkan bukan untuk dimiliki seperti barang yang dijual, tetapi hanya untuk digunakan dan dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, penyerahan hanya berarti menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa.

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Hukum Islam, yang diatur oleh Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma, serta Undang-Undang, umumnya mengizinkan *ijarah* atau sewa menyewa. Berikut ini merupakan dasar hukum tentang *ijarah* atau sewa menyewa:

1. Al-Qur'an

Didasarkan pada al-Quran, sunnah, dan ijma', *ijarah* disahkan sebagai syariat Islam karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan sesama manusia. Disebutkan dalam Al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat:

Q.S Al-Qasas: 26

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”¹⁵

Pada ayat ini, menerangkan serta memberikan pedoman tentang nilai-nilai kemampuan dan integritas sebagai kriteria utama dalam memilih seseorang untuk dipekerjakan atau dipercayakan dengan pekerjaan yang signifikan.

Q.S At-Talāq [65]:6

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

اسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَنْضَرُوهُنَّ لِنُضَيْبٍ عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمِلًا فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَاسْتَزِضِعْ لَهُ
أُخْرَىٰ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) dimana 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 penyusunan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.¹⁶

¹⁵ Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahannya, (Diponegoro, Bandung, 2006), 388.

¹⁶ *Ibid.*, 559.

Ayat ini menekankan betapa pentingnya perlakuan yang adil dan baik terhadap istri yang telah dicerai, terutama dalam hal tempat tinggal, nafkah, dan penyusuan. Ini menunjukkan betapa pentingnya bagi Islam untuk menjaga kesejahteraan istri dan anak-anak mereka setelah perceraian, dan betapa pentingnya bagi mantan suami istri untuk bekerja sama dan musyawarah untuk memastikan hak-hak mereka dipenuhi sesuai dengan prinsip keadilan dan kemanusiaan.

Q.S Az-Zukhruf [43]:32

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.¹⁷

Ayat ini mengajarkan bahwa Allah, dengan kebijaksanaan-Nya, membagi rezeki dan rahmat-Nya kepada manusia sesuai dengan kehendak-Nya. Perbedaan dalam derajat dan kekayaan di antara manusia memiliki tujuan tertentu dalam rencana Allah, yaitu menciptakan saling ketergantungan dan kerjasama. Selain

¹⁷ *Ibid.*, 104.

itu, ayat ini mengingatkan kita bahwa rahmat Allah adalah yang terbaik dan paling berharga, sehingga kita seharusnya lebih menghargai dan mencari rahmat-Nya daripada hanya mengejar kekayaan duniawi.

2. Hadisth

وَعَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ النَّبِيَّ – صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ – اِحْتَجَمَ، حَجَمَهُ أَبُو طَيْبَةَ وَأَعْطَاهُ صَاعَيْنِ مِنْ طَعَامٍ وَكَلَّمَ مَوَالِيَهُ فَخَفَّفُوا عَنْهُ [مُتَّفَقٌ عَلَيْهِ]

Artinya: Dari Anas bin Malik ra., “Nabi saw. berbekam. Abu Thaybah membekam beliau. Beliau memberinya dua sha’ makanan. Beliau berbicara dengan tuannya. Lalu mereka meringankan darinya (dharibahnya).” (HR Bukhari dan Muslim).¹⁸

Hadisth ini juga diriwayatkan dari Ibnu Abbas ra.,

حَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَبْدُ لَيْبِي بِيَاضَةَ فَأَعْطَاهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَجْرَهُ وَكَلَّمَ سَيِّدَهُ فَخَفَّفَ عَنْهُ مِنْ ضَرِّ بَيْتِهِ وَلَوْ كَانَ سُحْنًا لَمْ يُعْطِهِ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

Artinya: Seorang hamba sahaya dari Bani Bayadhah membekam Nabi saw. Lalu beliau memberi ia upahnya. Beliau berbicara dengan tuannya. Lalu diringankan darinya dharibahnya. Ibnu Abbas berkata, “Andai itu suhtun, niscaya Nabi saw. tidak memberinya (upah).” (HR Bukhari, Muslim, dan Ahmad).¹⁹

¹⁸ Al-Hafidz Ibnu Hajar As-Qalani, *Bulughul Maram Terj*, Hamim Thohari Ibnu M Dalimi (Jakarta: PT Gramedia), 240.

¹⁹ *Ibid.*

Dalam riwayat lainnya disebutkan, hamba sahaya itu adalah Abu Thaybah. Juga diriwayatkan dari Muhaishah, salah seorang dari Bani Haritsah,

أَنَّهُ اسْتَأْذَنَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي إِجَارَةِ الْحَجَامِ فَنَهَاهُ
عَنْهَا فَلَمْ يَزَلْ يَسْأَلُهُ وَيَسْتَأْذِنُهُ، حَتَّى قَالَ أَعْلِفُهُ نَاصِحَكَ وَرَقِيقَكَ

Artinya: *Ya meminta izin Rasulullah saw. dalam hal upah pembekam. Beliau melarangnya dan ia terus bertanya kepada beliau dan meminta izin sampai beliau bersabda, “Berikan makan hewan ternakmu dan hamba sahayamu.” (HR Ahmad, Abu Dawud, At-Tirmidzi, dan Al-Baihaqi).*²⁰

3. Ijma’

Semua ulama setuju bahwa ijarah itu boleh dilakukan, dan tidak ada seorangpun dari mereka yang menentang konsensus ini. Sudah jelas bahwa ijarah ini disyariatkan oleh Allah SWT untuk kebaikan umat manusia, dan tidak ada undang-undang yang melarang melakukannya. Di samping alquran dan sunnah dasar hukum al-ijarah adalah ijma'. Oleh karena itu, berdasarkan nash Al-Qur'an, Sunnah (hadis), dan ijma' yang disebutkan di atas, dapat disimpulkan bahwa hukum ijarah atau upah mengupah diizinkan dalam hukum Islam asalkan kegiatan tersebut memenuhi syarat.²¹

Ijarah atau sewa menyewa menjadi salah satu aplikasi keterbatasan yang diperlukan setiap orang dalam kehidupan

²⁰ *Ibid.*

²¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*....., 11.

bermasyarakat ini. Sebab, mustahil bagi seseorang untuk bisa memenuhi kebutuhannya tanpa melakukan *ijarah* dengan manusia lainnya. Oleh karena itu, pada dasarnya *ijarah* itu merupakan salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta implementasi atau penerapan aktivitas tolong menolong dalam kehidupan sosial yang diajarkan oleh agama.²²

4. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Menurut pasal 1548 sampai 1600 KUHPerdata mengenai sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dari suatu barang atau jasa, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pada pihak tersebut belakangan itu dapat di sanggupi dalam pembayarannya.

Berdasarkan aturan-aturan sewa menyewa pasal 1550 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu pihak yang menyewakan karena sifat persetujuan dan tanpa perlu adanya suatu perjanjian, wajib untuk;

- Menyerahkan barang atau jasa yang disewakan kepada penyewa,

²² Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), 79.

- Memelihara barang atau jasa itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan,
- Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang atau jasa yang disewakan dengan baik selama berlangsungnya sewa tersebut.

c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

1. Rukun Sewa Menyewa Menurut jumhur ulama, *ijarah* atau Sewa Menyewa memiliki tiga rukun, yaitu:
 - a) *Sighat* (ucapan), *Ijab* (penawaran) dan *Qabul* (penerima).
 - b) Pihak yang berakad (berkontrak), yang terdiri atas pemberi sewa (pemilik aset).
 - c) Objek kontrak yang terdiri atas pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.²³

Jadi, hanya dua rukun dari rukun sewa-menyewa yang disebutkan di atas terpenuhi, tetapi dari segi objek, manfaat barang belum terpenuhi karena properti sewa-menyewa tidak memenuhi syarat *ijarah*.

2. Syarat Sewa Menyewa

Perbedaan antara syarat dan rukun sewa menurut hukum islam akan dijelaskan. Yang dimaksud dengan syarat sewa

²³ Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, Bandung; CV Pustaka Setia, 2014, 216.

menyewa adalah sesuatu yang harus ada dalam sewa menyewa, tetapi tidak termasuk dalam hakikat dari sewa menyewa itu sendiri. Rukun sewa menyewa, di sisi lain, adalah sesuatu yang harus ada dalam sewa menyewa dan tidak akan terjadi tanpa memenuhi syarat tersebut.

Apabila *ijarah* atau sewa menyewa baru memenuhi syarat-syaratnya, ia dianggap sah sebagai transaksi umum, seperti halnya transaksi lainnya. Sebagai contoh, berikut adalah persyaratan sewa menyewa:²⁴

a) Pelaku sewa menyewa haruslah berakal (waras)

Perjanjian sewa menyewa ini dapat dilakukan oleh kedua belah pihak yang berakal. Jika salah satu pihak yang akan melakukan sewa menyewa ini tidak berakal maka perjanjian ini tidak sah hukumnya. Karena secara umum para pihak yang melakukan *ijarah* ini haruslah orang yang memiliki kecakapan dalam bertindak yang sempurna, sehingga segala perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggung jawabkan nantinya secara hukum.

Oleh karena itu, para ulama berpendapat bahwa kemampuan untuk bertindak dalam bidang muamalah ini ditentukan oleh hal-hal fisik dan kewajiban, sehingga segala tindakan pentingnya kecakapan dalam bertindak sebagai persyaratan dalam melakukan akad.

²⁴ A. Mas'adi Gufon, *Fiqih Mu'amalah Konsektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 186

b) Ridha kedua belah pihak

Dalam hal ini, akad sewa menyewa atau *ijarah* ini tidak boleh dilakukan oleh satu pihak akan tetapi semua pihak harus terlibat didalamnya. Sebaliknya, bagi para pihak yang menyelenggarakan akad ini harus bisa bertindak dengan penuh keberanian tanpa adanya unsur keterpaksaan baik dari pihak yang berakad maupun pihak yang lain.

c) Unsur pokok (barang, harga dan jangka waktu)

Benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak, disebut barang. Hukum kebendaan mengacu pada benda. Barang adalah segala sesuatu yang dapat digunakan sebagai objek hak milik menurut Pasal 499 Kode Hukum Perdata. Perjanjian sewa-menyewa membuat properti yang disewa tidak lagi dimiliki.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, harga adalah uang yang dibayar untuk menggunakan properti yang disewa. Dalam jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian, hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas. Barang yang disewakan dikembalikan kepada pemiliknya setelah jangka waktu sewa berakhir. Jika jangka waktu sewa berakhir, para pihak dapat memperpanjang masa sewa dengan kesepakatan tentang waktu, biaya, dan barang.

d) Adanya barang yang diserahkan

Sewa menyewa memberikan penyewa kesempatan untuk menggunakan dan menikmati properti yang disewa, sementara penyewa membayar harga sebagai imbalan atas prestasi penyewa. Ini terjadi tanpa peralihan hak milik seperti yang terjadi dalam perjanjian jual beli. Sewa menyewa memberikan penyewa kesempatan untuk menggunakan dan menikmati properti yang disewa, sementara hak milik tetap dimiliki oleh pemilik atau pihak yang menyewakan.

d. Macam-macam Sewa Menyewa

Dilihat dari obyeknya, akad *al-ijarah* oleh para ulama dibagi menjadi beberapa macam yaitu:

1. *Al-ijarah 'ala al- manafi* atau Sewa Menyewa yang bersifat manfaat, seperti sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh telah sepakat menyatakan bahwa diperbolehkannya untuk dijadikan objek sewa menyewa.²⁵
2. *Al-ijarah 'ala al- 'amaal* atau Sewa Menyewa yang bersifat jasa atau pekerjaan, dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut para ulama fiqh *al-ijarah*

²⁵ Wahhab al-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid IV (Beirut: Dar al Fikr, 1984), 759

seperti ini hukumnya boleh, apabila jenis pekerjaan tersebut jelas.

3. *Ijarah Wa-Iqtina* atau *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) merupakan perjanjian pemindahan hak milik atas suatu benda yang disewakan pada waktu tertentu. Pengalihan kepemilikan ini dapat dilakukan setelah transaksi pembayaran objek ijarah tersebut selesai. Dalam pengalihan kepemilikan ini dapat melibatkan akad baru, seperti hibah, penjualan atau pembayaran angsuran.
4. *Ijarah Thumma Al-Bai'* (AITAB) merupakan sewa menyewa yang dimana penyewa menyewa suatu barang dengan niat untuk membelinya. Pada akhir masa sewa, barang tersebut akan menjadi hak milik penyewa.
5. *Ijarah Mawsufa Bi Al-Dhimma* merupakan sewa menyewa yang dimana telah dijelaskan secara jelas mengenai keuntungan barang serta jasa yang disewakan, akan tetapi hal ini tidak melibatkan properti yang menghasilkan manfaat di dalamnya. Meskipun telah terjadi kerusakan pada properti, kontrak akan tetap berlanjut.
6. *Ijarah Asli* merupakan transaksi sewa menyewa objek tanpa adanya perpindahan hak kepemilikan aset atau barang tersebut.
7. *Ijarah lanjut* merupakan sewa menyewa aset atau barang yang sebelumnya telah disewakan oleh pemiliknya kepada pihak lainnya. Hal ini dapat melibatkan penyewaan ulang dengan atau

tanpa adanya perubahan kondisi dari aset atau barang yang disewakan tersebut.

e. Berakhirnya Sewa Menyewa

Ijarah atau sewa menyewa ini merupakan suatu kesepakatan yang mengikat antara kedua belah pihak yang terlibat. Dimana kedua belah pihak yang telah melakukan perjanjian akad diwajibkan untuk melaksanakan tanggung jawabnya serta haknya sesuai dengan keadaannya tertentu dari kedua belah pihak itu sendiri.

Hal-hal yang dapat membatalkan atau berakhirnya sewa, yaitu:²⁶

1. Telah terjadinya kecacatan pada barang sewaan ketika berada di tangan penyewa.
2. Adanya kerusakan barang yang disewakan, seperti runtuhnya bangunan gedung atau rumah.
3. Telah terpenuhinya manfaat dari barang yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
4. adanya kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti kebakaran sebuah gedung, habis nya suatu modal, dan hilangnya barang-barang akibat pencurian.

3. Mudharabah

a. Pengertian Mudharabah

²⁶ Chairuman Pasabiru, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 57.

Istilah Bagi Hasil berasal dari bahasa Arab yaitu “*mudharabah*”. Menurut bahasa kata ‘*mudharabah*’ ini sama dengan *al-Qoth’u* (potongan), berjalan, dan atau berpergian. Salah satu bentuk kerjasama dalam menggerakkan antara pemilik modal dan seseorang adalah bagi hasil, hal ini yang dilandasi oleh rasa tolong menolong. Sebab karena adanya seseorang yang mempunyai modal, tetapi tidak mempunyai keahlian dalam menjalankan roda perusahaan. Ada juga seseorang yang mempunyai modal dan keahlian, akan tetapi tidak mempunyai waktu. Sebaliknya, ada juga seseorang yang mempunyai keahlian dan waktu, akan tetapi tidak memiliki modal. Dengan demikian, apabila ada suatu kerja sama dalam menggerakkan roda perekonomian, maka kedua belah pihak akan mendapatkan keuntungan baik modal maupun *skill* (keahlian) yang akan dipadukan menjadi satu.²⁷

Secara istilah *mudharabah* ini adalah menyerahkan modal kepada orang yang berniaga sehingga ia mendapatkan persentase keuntungan. Definisi *mudharabah* menurut Sayyid Sabiq adalah akad antara dua pihak dimana salah satu pihak mengeluarkan sejumlah uang (sebagai modal) kepada pihak lainnya untuk diperdagangkan. Laba ini akan dibagikan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.²⁸ Menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah akad yang didalamnya pemilik modal memberikan modal (harta) pada ‘*amil*

²⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 169.

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah Jilid 4*, (Jakarta: darul Fath, 2004), 217.

(pengelola) untuk mengelolanya, dan keuntungannya menjadi milik bersama sesuai dengan apa yang mereka sepakati. Untuk kerugiannya hanya menjadi tanggungan dari pemilik modal saja, sedangkan *'amil* tidak menanggung kerugian apa pun kecuali usaha dan kerjanya saja.²⁹ Sedangkan menurut Fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 *mudharabah* adalah pembiayaan yang disalurkan oleh LKS kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif. Dalam pembiayaan ini LKS sebagai *Shahibul Maal* (pemilik dana) membiayai 100% kebutuhan suatu proyek (usaha), sedangkan pengusaha (nasabah) bertindak sebagai *mudharib* atau pengelola usaha.³⁰

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *mudharabah* merupakan akad yang dilakukan oleh *shahibul maal* dengan *mudharib* dalam melakukan sebuah usaha tertentu dengan melakukan pembagian keuntungan yang sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Keuntungan yang telah disebutkan atau tertulis dalam kontrak tersebut akan ditentukan dalam bentuk nisbahnya. Jika usaha yang dijalankan tersebut mengalami kerugian, maka kerugian tersebut akan ditanggung oleh *shahibul maal* karena kerugian tersebut bukanlah kelalaian yang diakibatkan oleh *mudharib*. Namun, jika kerugian tersebut diakibatkan oleh kelalaian

²⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 476.

³⁰ Fatwa DSN Indonesia No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*.

dari *mudharib*, maka *mudharib* tersebut harus bertanggung jawab atas kerugian yang telah diperbuatnya.

b. Dasar Hukum Mudharabah

1. Al-Qur'an

Q.S Al-Ma'idah: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُجْلَى الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!¹⁹²) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.³¹

Maksud dari janji di sini adalah janji kepada Allah Swt. untuk mengikuti ajaran-Nya dan janji kepada manusia dalam muamalah. Pada ayat ini, mengajarkan umat Islam untuk selalu memenuhi janji yang mereka buat, baik dengan Allah maupun dengan orang lain. Kewajiban ini telah mencakup semua aspek kehidupan, termasuk kewajiban yang berkaitan dengan hubungan sosial, bisnis, dan agama. Selain itu, pada ayat ini juga menetapkan mengenai beberapa aturan khusus mengenai makanan halal dan larangan berburu dalam keadaan ihram. Semua hal tersebut, merupakan bagian dari hukum syariah yang

³¹ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya 2019, (Bandung : CV Penerbit J-ART, 2005), 192.

harus dipatuhi oleh orang-orang yang beriman, serta Allah mengingatkan bahwa semua hukum yang ada ini dibuat karena kehendak-Nya dan harus dipatuhi oleh orang-orang Islam.

Q.S Al-Baqarah: 283

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنُمُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.³²

Pada ayat ini, memberikan panduan atau petunjuk yang jelas mengenai cara bertransaksi dengan baik dalam situasi yang tidak ideal, serta menunjukkan betapa pentingnya amanah, kejujuran dan ketakwaan dalam setiap melakukan transaksi ekonomi.

2. Hadisth

Hadisth Nabi Riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِأَلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

³² Ibid.

Artinya: "Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.'" (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).³³

Hadisth Nabi Riwayat Thabrani:

كَانَ سَيِّدُنَا الْعَبَّاسُ بْنُ عَبْدِ الْمُطَّلِبِ إِذَا دَفَعَ الْمَالَ مُضَارَبَةً اشْتَرَطَ عَلَى صَاحِبِهِ أَنْ لَا يَسْلُكَ بِهِ بَحْرًا، وَلَا يَنْزِلَ بِهِ وَاِدْيَا، وَلَا يَشْتَرِي بِهِ دَابَّةً ذَاتَ كَبِدٍ رَطْبَةٍ، فَإِنْ فَعَلَ ذَلِكَ ضَمِنَ، فَبَلَغَ شَرْطُهُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ فَأَجَازَهُ (رواه الطبراني في الأوسط عن ابن عباس).

Artinya: "Abbas bin Abdul Muthallib jika menyerahkan harta sebagai mudharabah, ia mensyaratkan kepada mudharib-nya agar tidak mengarungi lautan dan tidak menuruni lembah, serta tidak membeli hewan ternak. Jika persyaratan itu dilanggar, ia (mudharib) harus menanggung resikonya. Ketika persyaratan yang ditetapkan Abbas itu didengar Rasulullah, beliau membenarkannya." (HR. Thabrani dari Ibnu Abbas).³⁴

3. Ijma' dan Qiyas

Adapun ijma' dalam *mudharabah*, adanya hadist riwayat yang menyatakan bahwa golongan dari para sahabat ini menggunakan harta anak yatim yaitu *mudharabah*, dan perbuatan tersebut tidak dilarang oleh sahabat lainnya.

Sedangkan *mudharabah* diqiyaskan dengan *al-musaqah* (menyuruh seseorang untuk mengelola kebun), selain di antara manusia, ada yang miskin dan ada pula yang kaya. Sedangkan,

³³ Fatwa DSN Indonesia No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*).

³⁴ Fatwa DSN Indonesia No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*).

banyak orang kaya yang tidak dapat mengusahakan hartanya. Di sisi lain, tidak sedikit orang miskin yang mau bekerja, akan tetapi tidak memiliki modal. Dengan demikian, adanya *mudharabah* ini diharapkan dapat memenuhi kebutuhan manusia agar mereka dapat saling memberikan manfaat satu sama lain.

c. Rukun dan Syarat Mudharabah

1. Rukun *mudharabah*

Akad *mudharabah* ini memiliki beberapa rukun yang telah digariskan oleh para ulama yang mana rukun ini digunakan untuk menentukan sahnya akad tersebut. akan tetapi, para ulama memiliki perbedaan pendapat mengenai rukun *mudharabah* ini. Rukun yang harus ada dalam akad *mudharabah* ini yaitu:

a) Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)

Dalam akad *mudharabah* ini hanya memiliki dua peran dan dua pelaku didalamnya, yang dimana pelaku tersebut akan berperan sebagai pemilik modal (*shahibul mal*) dan pelaku yang lainnya akan berperan sebagai pelaku usaha (*mudharib*).

b) Objek *mudharabah* (modal dan kerja)

Objek *mudharabah* merupakan konsekuensi logis dari tindakan yang dilakukan oleh para pelaku. Pemilik modal akan menyertakan modalnya sebagai objek dari akad

mudharabah ini, sedangkan pelaksana usaha akan menyerahkan kerjanya sebagai objek *mudharabah*. Modal yang akan diserahkan ini bisa dalam bentuk uang atau barang yang sudah dirinci nilai uangnya. Sedangkan kerja yang akan diserahkan ini bisa dalam bentuk keahlian, keterampilan, *selling skill*, *management skill*, dan lain sebagainya.

Para ulama sebenarnya tidak memperbolehkan modal dalam melakukan akad *mudharabah* ini dalam bentuk barang. Karena Modal yang digunakan haruslah dalam bentuk uang tunai, jika menggunakan barang itu tidak dapat memastikan harganya dan akan mengakibatkan munculnya ketidakpastian (*gharar*) dalam modal akad *mudharabah*.³⁵ Para ulama juga telah sepakat mengenai tidak bolehnya *mudharabah* dengan hutang, tanpa adanya setoran modal yang berarti *shahibul mal* tidak memberikan kontribusi apa pun padahal mudharib telah bekerja.

c) Persetujuan kedua belah pihak (*ijab qabul*)

Persetujuan kedua belah pihak ini merupakan konsekuensi dari prinsip *an-taraddin minkum* (saling rela). Di sini kedua belah pihak harus secara rela dalam bersepakat untuk mengikatkan diri dalam akad *mudharabah*. Pemilik dana atau modal harus setuju dengan perannya untuk

³⁵ Adiwarmman A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan* (Cet:I, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), 205.

mengkontribusikan dana atau modalnya, sedangkan pelaksana usaha harus setuju dengan perannya dalam mengkontribusikan kerjanya.

d) Nisbah

Nisbah adalah rukun yang telah menjadi ciri khusus dalam sebuah akad *mudharabah*. Nisbah ini merupakan imbalan yang berhak diterima oleh *shahibul mal* ataupun *mudharib*. *Shahibul mal* akan mendapatkan imbalan dari penyetaan modalnya, sedangkan *mudharib* akan mendapatkan imbalan dari pekerjaannya.³⁶

2. Syarat *mudharabah*

Syarat-syarat sah *mudharabah* ini berhubungan dengan rukun-rukun *mudharabah* itu sendiri. Syarat-syarat sah *mudharabah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

a) *Shahibul mal dan mudharib*

Shahibul mal dan *mudharib* keduanya adalah seseorang yang harus mampu bertindak layaknya majikan dan wakil.³⁷ Dikarenakan hal tersebut seorang *mudharib* akan bekerja atas perintah dari pemilik modal dan hal tersebut akan mengandung unsur *wakalah* yang berarti mewakilkan. Keduanya juga harus memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, serta tidak memiliki

³⁶ Ibid....., 205

³⁷ Dimyauddin Djuwaini, *pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar,2008), 228.

dunsur yang mengganggu dalam kecakapan, seperti gila, sakit dan lain-lainya.

b) *Sighat ijab dan qabul*

Sighat ini harus diucapkan oleh kedua belah pihak untuk menunjukkan kemauan mereka dalam melakukan kerjasama *mudharabah* ini , serta terdapat kejelasan mengenai tujuan mereka dalam melakukan sebuah kontrak.³⁸ Lafadz *ijab*, yaitu dengan menggunakan kata *mudharabah*, *muqaradhah* dan *muamalah* serta lafadz yang menunjukkan makna-makna dari lafadz tersebut. Sedangkan lafadz *qabul* adalah dengan perkataan ‘*amil* (pengelola), ‘saya setuju’ atau ‘saya terima’ dan lain sebagainya. Apabila ijab dan qabul ini telah terpenuhi, maka akad *mudharabah* tersebut dapat dinyatakan telah sah.

c) Modal

Modal merupakan sejumlah uang yang diberikan oleh *shahibul mal* kepada *mudharib* untuk tujuan investasi dalam melakukan akad *mudharabah*. Syarat yang berkaitan dengan modal yaitu, modal tersebut harus berupa uang, modal tersebut harus jelas, modal tersebut jumlahnya juga harus diketahui, modal tersebut harus tunai bukan dalam

³⁸ Ismi Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* ((*Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*), (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 143.

bentuk utang, serta modal tersebut harus diserahkan kepada mitra kerja.³⁹

d) Nisbah (keuntungan)

Keuntungan atau nisbah ini merupakan jumlah yang didapatkan sebagai kelebihan dari modal. Keuntungan yang didapatkan ini harus dibagi secara proposional kepada kedua belah pihak, dan proporsi (nisbah) keduanya harus dijelaskan pada waktu melakukan kontrak tersebut. Dalam pembagian keuntungan ini harus jelas dan dinyatakan dalam bentuk presentase seperti 50:50 atau 60:40 menurut kesepakatan bersama yang telah dicantumkan dalam surat perjanjian.⁴⁰ Surat perjanjian ini biasanya akan dibuat dihadapan notaris, karena bila terjadi sebuah persengketaan, maka penyelesaiannya tidak akan begitu rumit.

e) Pekerja atau usaha

Pekerjaan atau usaha perdagangan merupakan kontribusi pengelola (*mudharib*) dalam kontrak akad *mudharabah* yang disediakan oleh pemilik modal. Sedangkan, untuk Pekerjaan dalam hal ini akan berhubungan dengan manajemen kontrak *mudharabah* dan ketentuan-

³⁹ Ascarya, *Akad & Produk bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 62.

⁴⁰ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan* (Cet:I, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), 206.

ketentuan yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan transaksi tersebut.⁴¹

d. Macam-macam Mudharabah

Secara umum, berdasarkan kewenangan yang diberikan pada *mudharib*, akad *mudharabah* yang dilakukan oleh pemilik modal (*shahibul mal*) dengan pekerja (*mudharib*), *mudharabah* terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Mudharabah Muthlaqah

Mudharabah muthlaqah merupakan *mudharabah* tanpa syarat, pekerja memiliki kebebasan dalam mengelola modal tersebut dengan usaha apa saja yang menurut perhitungannya akan mendatangkan keuntungan dari arah mana saja yang diinginkan.⁴² *Mudharib* diberikan kebebasan oleh *shahibul mal* untuk menginvestasikan modal tersebut ke dalam usaha yang dirasa cocok dan tidak terikat dengan syarat-syarat tertentu.

2. Mudharabah Muqayyadah

Mudharabah muqayyadah adalah penyerahan modal dengan syarat-syarat tertentu, pekerja akan mengikuti syarat-syarat yang telah dicantumkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pemilik modal.⁴³ *Shahibul mal* diperbolehkan melakukan hal ini guna

⁴¹ Ismi Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* ((*Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*), (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 143.

⁴² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (*Fiqh Muamalat*), (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 172.

⁴³ *Ibid*....., 172.

menyelamatkan modalnya dari risiko kerugian. Apabila *mudharib* melanggar syarat-syarat tersebut maka mudharib yang akan bertanggung jawab atas kerugian yang timbul.