

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa-menyewa secara terminologi berasal dari bahasa Arab yang disebut dengan Al-Ijarah. Al-Ijarah itu berasal dari kata Al-Ajr memiliki arti iwadh atau imbalan, dapat berarti tsawab atau pahala. Sewa-menyewa adalah sebuah perjanjian yang memberikan hak kepemilikan untuk menggunakan kegunaan barang itu sendiri. Dalam bahasa Indonesia, sewa berarti penggunaan atau peminjaman sesuatu dengan pembayar sesuatu sebagai gantinya. Sewa menyewa menurut hukum Islam dapat didefinisikan antara lain:

- a. Sebuah bentuk perjanjian yang digunakan guna mengambil suatu manfaat dengan jalan pergantian atau imbalan.
- b. Sebuah transaksi yang umum dilakukan untuk memperoleh suatu manfaat dengan biaya tertentu dan jangka waktu tertentu.
- c. Sebuah bentuk perjanjian yang saling berkaitan dengan manfaatnya barang yang telah diinginkan dan diketahui penggunaannya.

Sementara menurut istilah, para ulama memiliki keberbedaan pendapat untuk menjelaskan arti sewa menyewa (*Ijarah*), yaitu sebagai berikut:

- a. Hanafiyah berpendapat, *Ijarah* adalah Akad yang memberikan

- izin untuk memperoleh manfaat yang spesifik dan dilakukan secara sengaja dari barang yang disewa dengan adanya imbalan.
- b. Malikiyah berpendapat, Ijarah adalah istilah bagi akad-akad yang berkaitan dengan manfaat yang memiliki sifat kemanusiaan dan sebagian hak yang dialihkan.
 - c. Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah berpendapat, Ijarah adalah akad untuk memperoleh manfaat yang sudah jelas diketahui dan disepakati dan diizinkan dengan imbalan yang disepakati sebelumnya.¹¹

Berdasarkan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa Ijarah merupakan perjanjian yang mana seseorang atau pihak penyewa memberikan wewenang untuk memanfaatkan suatu barang dan atau jasa pada pihak yang lain (pihak yang menyewa) dengan imbalan pembayaran tertentu (upah sewa). Namun, perlu diingat bahwa dalam ijarah, hak atas kepemilikan barang atau jasa yang mana hal tersebut tidak mengalihkan kepada pihak yang menyewa.

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/200 tanggal 13 April 2000 menjelaskan mengenai Ijarah. Dijelaskan bahwa ijarah merupakan pemindahan hak untuk memanfaatkan terhadap suatu barang atau jasa dengan kurun waktu yang telah ditentukan dengan pembayaran sewa atau imbalan, tanpa disertai dengan pemindahan kepemilikannya.¹²

Kitab Undang Undang Hukum Perdata atau BW menjelaskan pengertian

¹¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 114.

¹² Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), 264.

sewa-menyewa pada pasal 1548. Sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan, dimana salah satu pihak mengikat diri untuk dapat memberikan manfaat suatu barang pada pihak yang lain dengan kurun waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran sejumlah harga yang disepakati oleh para pihak terkait. Seseorang dapat mensewakan berbagai macam barang baik tetap atau yang bergerak.¹³

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan arti sewa-menyewa dalam pasal 20. *Ijarah* yaitu akad sewa atas suatu barang dengan jangka waktu tertentu dengan kompensasi pembayaran. Maka dalam Akad *Ijarah* atau sewa-menyewa itu tidak hanya berupa barang-barang melainkan juga jasa.¹⁴

Dalam perjanjian sewa-menyewa atau disebut dengan *Ijarah*, bukan hanya barang yang bisa menjadi objek, tetapi jasa juga termasuk di dalamnya. Perlu diketahui bahwa dalam *Ijarah* tidak dapat terjadi perubahan kepemilikan atas suatu objek. Pemilik (*Muajjir*) mengalihkan hak pemanfaatan objek kepada pihak yang menyewa (*Musta'jir*). Objek yang menjadi inti perjanjian dan memiliki imbalan dalam *Ijarah* disebut dengan *Al-Ma'qud Alaih*.¹⁵

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Pada intinya, *Ijarah* atau sewa-menyewa merupakan suatu bentuk kegiatan yang melibatkan dua pihak yang saling menguntungkan, serta termasuk dalam bentuk dari tolong-menolong. Dasar hukum yang meng

¹³ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 371.

¹⁴ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali perss, 1993), 34.

¹⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 87.

mengatur akad ijarah adalah:

a. Al-Qur'an

1) QS. Al-Qashash ayat 26

اسْتَأْجَرْتَ قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ
الْقَوِيِّ الْأَمِينِ

“dan salah seorang dari kedua (prempuan itu berkata), “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang kau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”¹⁶

Ayat ini menerangkan bahwa “salah satu di antara kedua wanita tersebut berkata, “Wahai ayah, biarkan pemuda itu bekerja sebagai penggembala atau merawat domba kita dengan bayaran! Sesungguhnya, dia adalah orang yang paling layak engkau pekerjakan, karena ia memiliki tenaga yang kuat dan dirinya bisa diandalkan.”¹⁷

2) QS. Al-Qashash ayat 27

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي
حِجَابٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ
سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Dia (ayah kedua perempuan itu) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkanmu dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun. Jika engkau menyempurnakannya sepuluh tahun, itu adalah (suatu kebaikan) darimu. Aku tidak bermaksud memberatkanmu. Insyaallah engkau akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.”¹⁸

¹⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Surabaya: Karya Agung, 2002), 706.

¹⁷ <https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26#tafsir-quraish-shihab>, dikases pada 3 Februari 2025.

¹⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Surabaya: Karya Agung, 2002), 706.

Syu'aib berkata kepada Musa, "Aku berniat menikahkanmu dengan salah satu putriku. Sebagai mahar pernikahan, kamu diwajibkan bekerja pada kami selama delapan tahun. Namun, jika kamu bersedia memperpanjang masa kerja tersebut menjadi sepuluh tahun secara sukarela, itu akan lebih baik. Akan tetapi, aku tidak memaksa kamu untuk memilih waktu yang lebih lama. Insya Allah, aku akan menjadi orang yang saleh, yang selalu berlaku baik dalam berinteraksi dan menepati janji."¹⁹

Dari kedua ayat ini dapat dipahami bahwa sewa menyewa (Ijarah) sangat disarankan untuk memilih seseorang yang memiliki reputasi baik, dapat dipercaya, dan ahli dalam bidang pekerjaannya. Setelah pekerjaan tersebut selesai, maka pihak yang menyewa jasa wajib memberikan upah atau imbalan yang setimpal kepada orang yang telah menyelesaikan pekerjaan tersebut. Selain keahlian, faktor kepercayaan dan tanggung jawab juga sangat penting dalam memilih seseorang untuk mengerjakan suatu pekerjaan. Pekerja berhak menerima imbalan yang sesuai dengan usaha yang telah dilakukan. Hal ini merupakan bentuk penghargaan atas kerja keras dan profesionalisme yang telah diberikan.

b. Hadits

1) Hadits Ibnu Majah dari Ibnu Umar

¹⁹ <https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-27#tafsir-quraish-shihab>, dikases pada 3 Februari 2025.

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا - قَالَ : قَالَ رَسُولُ
 اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : (أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ
 يَجِفَّ عَرَقُهُ) . رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ .

Diriwayatkan dari Umar ra. bahwasanya Rasulullah saw bersabda, “berilah pekerja upahnya sebelum keringatnya mengering”. (H.R. Ibnu Majah).²⁰

2) Hadis Riwayat Imam Abdul Razaq

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ
 عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : (مَنْ سَأَلَ جِرًا جِيرًا فَلَيْسَ مَّ لَهُ أَجْرَتُهُ) رَوَاهُ
 هُ عَبْدُ الرَّزَّاقِ وَ فِيهِ انْقِطَاعٌ ، وَ وَصَلَهُ الْبَيْهَقِيُّ مِنْ طَرِيقِ
 . ي حَذِيفَةَ .

“Dari abi sa’id, al khudri, ra., ia berkata: “bahwasanya Rasulullah saw. telah bersabda : “barang siapa yang memperkerjakan seorang buruh,, hendaklah ia menyebutkan tentang jumlah upahnya.” (Hadits diriwayatkan oleh Imam Abdul Razaq).²¹

Dalam pemberian upah atas suatu pekerjaan, penting untuk memastikan bahwa pekerjaan tersebut memberikan manfaat yang jelas bagi pihak yang menyewakan. Manfaat ini harus sesuai dengan rukun dan syarat sahnya akad ijarah, sehingga menghindari terjadinya perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat pekerjaan tersebut tidak jelas, maka akad ijarah dianggap tidak sah.²²

c. *Ijma'*

Di masa para sahabat, para ulama telah bersepakat (ijma')

²⁰ Muhammad Nashiruddin al-Albani, Shahih Sunan Ibnu Majah, Alih Bahasa, Ahmad Taufiq Abdurrahman, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), cet. ke- 1, jilid 2, 194.

²¹ Moh. Machfuddin Aladip, *Terjemahan Bulughul Maram Karya Besar al Hafizh Ibn Hajar al-As Qalani*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra), cet. ke-1, 460.

²² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), cet. ke- 1, edisi pertama, 232.

bahwa sewa-menyewa (*ijarah*) diperbolehkan karena memberikan manfaat untuk kehidupan manusia. Tidak ada satu pun ulama yang menentang akad *ijarah* ini, karena mereka semua mengakui manfaat besar yang diberikannya.²³

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

a. Rukun Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Rukun adalah unsur-unsur yang wajib dipenuhi agar akad *Ijarah* dapat dilaksanakan. Dengan kata lain, rukun merupakan fondasi atau elemen pokok dalam suatu tindakan yang menentukan keabsahan dari suatu perbuatan atau ibadah.

Ulama Hanafiah berpendapat bahwa rukun *ijarah* terdiri dari *ijab* dan *qabul* saja, yaitu pertanyaan dari pihak yang menyewa dan yang menyewakan. Lafal yang digunakan meliputi *Ijarah*, *isti'jar*, *Iktira'*, dan *Ikra'*. Sementara menurut Jumhur ulama, rukun *ijarah* terdiri dari antara lain:

1) *Aqid* (orang yang berakad)

Aqid adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, yaitu pihak yang menyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan atau pemberi jasa (*mu'jir*). Kedua belah pihak yang melakukan akad *ijarah* harus memenuhi beberapa syarat kemampuan, antara lain:

a) Sudah baligh (dewasa),

²³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2005), 117.

- b) Berakal sehat,
- c) Mampu melakukan pengelolaan atau pengendalian harta
(*Tasharruf*)
- d) Saling meridhai atau setuju terhadap akad yang dilakukan.²⁴

Menurut Madzhab Hanafi dan Maliki, orang yang melakukan akad *ijarah* tidak harus berusia sudah baligh, melainkan anak yang sudah mencapai tahap *mumayyiz* (mampu membedakan) diperbolehkan untuk mengadakan akad tersebut dengan persetujuan dari walinya. Selain itu, pihak yang melakukan akad *ijarah* diwajibkan memahami dengan baik manfaat dari barang yang menjadi objek akad agar dapat mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari.²⁵

2) *Shighat (ijan dan qabul)*

Shighat merujuk pada *Ijab* dan *qabul* yang berupa ungkapan yang disampaikan dari kedua belah pihak yang melakukan akad. Dapat berupa lafal atau sesuatu yang mewakili, seperti menyewa, mempekerjakan dan sebagainya. Jika para pihak paham mengenai *Shighat*, maka akad *ijarah* sah.²⁶ *Ijab* dan *qabul* ini merupakan bentuk persetujuan antar pihak. *Ijab* yaitu pernyataan dari pihak yang menyewakan

²⁴ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqih Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (teori dan Praktek)*, Cet I, (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 54.

²⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 231.

²⁶ Abdullah Bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab Jilid 1* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), 313.

(*mu'jir*), dan *qabul* yaitu jawaban persetujuan dari pihak yang menyewa untuk transaksi sewa menyewa barang atau jasa yang disewakan oleh *mu'jir*.

3) *Ujrah* (upah)

Ujrah yaitu upah yang memiliki nilai, baik dalam bentuk uang atau jasa, yang selaras dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam hukum islam mengatur mengenai jumlah persyaratan yang berkaitan dengan *ujrah* atau imbalan antara lain:

- a) Harga sewa diketahui saat akad dilangsungkan dan para pihak menyetujui termasuk halnya harta yang bernilai. Sesuai dengan sabda Rasulullah SAW yang artinya: “Barang siapa memperkerjakan seseorang maka hendaklah ia memberitahu upahnya”. Jadi harga sewa atau (*ujrah*) itu harus disepakati oleh kedua belah pihak sebelum dilakukannya akad tersebut, yang mana sebelum akad dilakukan para pihak harus menyepakati berapa jumlah harga sewa yang harus diterima oleh pihak yang menyewakan sebelum akad tersebut dilaksanakan.
- b) Upah dalam akad *ijarah* harus berbeda dengan jenis objek yang disewakan, dan harga sewa tidak boleh berupa manfaat yang sejenis dengan barang yang menjadi objek akad (*ma'qud alaih*). Contohnya, sewa tempat tinggal tidak boleh dibayar dengan tempat tinggal, beras tidak boleh dibayar dengan beras, dan jasa tidak boleh dibayar

dengan jasa. Harga sewa merupakan kompensasi atas jasa atau manfaat yang diberikan. Dalam *ijarah* barang berwujud, upah harus ditentukan secara jelas mengenai jenis, jumlah, dan sifatnya, sama seperti harga dalam akad jual beli, karena *ijarah* merupakan akad yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan. Oleh karena itu, akad *ijarah* tidak sah jika nilai kompensasi atau upah tidak disebutkan dengan jelas. Apabila upah berupa barang berwujud, pihak yang menyewa (*musta'jir*) cukup mengetahui dan melihat barang tersebut, meskipun barang itu diberikan sebagai kompensasi atas manfaat tertentu dalam bentuk tanggungan.

- c) Dalam hal *ujrah* (upah), Islam sangat menekankan prinsip keadilan. Islam memberikan solusi yang rasional berdasarkan nilai keadilan dan kejujuran, serta melindungi kepentingan kedua belah pihak, yaitu majikan dan pekerja. Besarnya upah ditetapkan melalui kesepakatan bersama antara pengusaha dan pekerja. Kedua pihak memiliki kebebasan untuk menentukan jumlah upah serta syarat dan cara pembayarannya, selama perjanjian tersebut dilakukan secara sukarela dan tidak merugikan salah satu pihak.

Jadi dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa, syarat-syarat *ujrah* yaitu pertama, sebelum pelaksanaan akad

ijarah, ujarah harus sudah disepakati dan jumlahnya sudah diketahui oleh kedua pihak. Kedua, pembayaran upah dilakukan saat pekerjaan telah selesai, atau sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Ketiga, pembayaran upah harus adil sesuai dengan pekerjaan yang telah dilakukan.²⁷

4) *Ma'jur* (Objek)

Ma'jur adalah objek akad yang dapat berupa barang atau jasa. Objek yang disewakan harus dapat diserahkan, baik manfaat maupun barangnya, dengan ukuran dan batas waktu yang jelas. Kedua belah pihak harus memahami manfaat dari objek akad tersebut. Dalam akad *ijarah*, manfaat objek harus jelas agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Apabila manfaatnya tidak jelas, maka akad *ijarah* tersebut dianggap tidak sah.²⁸

b. Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Seperti halnya dalam akad jual beli, *ijarah* juga memiliki empat jenis persyaratan, antara lain:²⁹

1) Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqah*)

Syarat ini berkaitan dengan subjek yang berakad, esensi akad, dan tempat akad. Menurut ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan bahwa orang yang terlibat dalam akad yaitu orang yang telah mencapai usia atau baligh dan memiliki

²⁷ Racmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121.

²⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), 327.

²⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 321.

akal sehat. Jadi apabila salah satu pihak belum mencapai usia baligh (anak-anak) atau tidak mempunyai akal sehat (orang gila) maka akad sewa menyewa tidak sah. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah tidak mewajibkan bagi kedua belah pihak yang melakukan akad usianya belum baligh. Para ulama berpendapat bahwa pihak yang melakukan akad tidak harus berusia sudah baligh; anak yang telah mencapai tahap *mumayyiz* diperbolehkan untuk mengadakan akad sewa menyewa dengan syarat telah mendapat persetujuan dari walinya.³⁰

2) Syarat *Nafadh* (berlangsungnya akad)

Berlangsungnya akad *ijarah* mensyaratkan bahwa pihak yang melakukan akad memiliki hak kepemilikan atau wewenang atas objek yang disewakan.³¹ Oleh karena itu, akad *ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kewenangan atau tanpa izin dari pemilik sah disebut *ijarah al-fudhul* dan dianggap tidak sah.³² Namun menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* atau ditangguhkan, menunggu persetujuan dari si pemilik barang.³³

3) Syarat sahnya *ijarah*

Syarat sah *ijarah* diantaranya sebagai berikut:

a) Persetujuan antara kedua pihak.

³⁰ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenamedia Group 2015), 279.

³¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 322.

³² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 126.

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 322.

- b) Mengetahui pengenalan manfaat yang diakadkan secara maksimal. pengenalan ini dapat menghindarkan dari pertengkaran jika kedua belah pihak melihat barang yang disewakan agar sesuai dengan sifat-sifat yang telah disepakati bersama.
- c) Hendaklah yang akan diperjanjikan itu dapat direalisasikan dalam arti yang sebenarnya dan menurut pandangan syara'. Beberapa ulama fikih, khususnya dari mazhab Abu Hanifah, mensyaratkan bahwa harta bersama yang tidak dapat dibagi tidak boleh disewakan karena tidak mungkin untuk dipenuhi. Namun, mayoritas ulama berpendapat bahwa menyewakan barang itu boleh secara mutlak, baik dapat dibagi maupun tidak, asalkan barang tersebut bermanfaat. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad *ijarah* tersebut dianggap batal (*fasiid*).
- d) Mampu menyerahkan benda yang dibayar upahnya, seiring dengan manfaat yang diperoleh. Oleh karena itu, tidak sah hukumnya jika menyewakan hewan yang kabur atau barang yang terbungkus rapat dan tidak bisa dibuka, karena dalam kondisi tersebut, penyerahan barang dan manfaatnya tidak dapat dilakukan dengan jelas. Begitu pula, tidak diperbolehkan menyewakan lahan yang tidak bisa ditanami atau lahan tandus, sebab manfaat dari lahan tersebut tidak dapat diberikan.
- e) Manfaatnya harus sesuai dan dibolehkan dalam agama, tidak

boleh *haram* atau wajib. Oleh sebab itu, tidak diperbolehkan menyewakan sesuatu untuk tujuan maksiat (bertentangan dengan agama), karena maksiat dilarang oleh agama dan wajib dijaui. Contohnya, jika seseorang meminjamkan uang untuk menyewakan rumah yang akan digunakan untuk menjual minuman keras atau berjudi, maka perjanjian sewa-menyewanya batal atau tidak sah.³⁴

4) Syarat mengikatnya Akad (syarat *luzum*)

- a) *Ma'qud 'alaih* (jasa) harus terbebas dari cacat. Apabila terdapat cacat pada jasa tersebut, penyewa memiliki hak untuk memilih apakah akan membatalkan transaksi atau melanjutkannya dengan tetap membayar penuh.³⁵
- b) Tidak ada alasan atau *udzur* yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Menurut pendapat mayoritas ulama, akad *ijarah* tetap sah selama objek akad, yaitu manfaat yang disewakan, tidak hilang sepenuhnya.³⁶ Menurut ulama Syafi'iyah, apabila tidak terdapat alasan yang dibenarkan secara syar'i namun masih memungkinkan untuk mengganti objek sewaan dengan yang lain, maka akad sewa tetap dianggap sah dan tidak batal, melainkan objek sewa tersebut cukup diganti. Namun, akad sewa baru dapat dibatalkan apabila manfaat dari barang sewaan tersebut benar-benar hilang, misalnya

³⁴ Masyhur Khar, *Fikih Sunnah Sewa-Menyewa*, (Jakarta: Klam Mulia, 2014), 7.

³⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 129.

³⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 327.

ketika rumah yang disewa mengalami kerusakan total. Menurut pandangan ulama Hanafiyah, akad *ijarah* dapat dibatalkan apabila terdapat *udzur*, yaitu suatu keadaan baru yang menimbulkan kerugian atau kesulitan bagi pihak yang terlibat dalam akad. *Udzur* ini dibagi ke dalam tiga jenis yaitu,³⁷ Pertama *Udzur* yang berasal dari pihak penyewa, misalnya karena sering berpindah-pindah dalam menjalankan pekerjaan, sehingga tidak menghasilkan hasil yang diharapkan atau membuat pekerjaan tersebut menjadi tidak efektif dan sia-sia. Kedua, *Udzur* yang berasal dari pihak pemilik barang sewaan, contohnya ketika barang yang disewakan terpaksa harus dijual untuk melunasi utang, dan tidak ada pilihan lain selain menjualnya. Ketiga, *Udzur* yang berkaitan dengan objek sewaan itu sendiri, misalnya menyewa kamar mandi, namun kemudian terjadi situasi yang mengharuskan seluruh penduduk serta penyewa lainnya untuk pindah

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

a. Ijarah yang bersifat manfaat

Ijarah terhadap manfaat barang-barang tampak secara nyata dan dapat dilihat, atau sewa menyewa dapat dianggap telah terlaksana dengan penyerahan barang yang disewakan kepada yang menyewa

³⁷ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 131.

untuk dimanfaatkan. Misalnya sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan dan pakaian.³⁸

b. Ijarah yang berkaitan dengan jasa pekerjaan

Ijarah untuk pekerjaan atau upah-mengupah ini merupakan suatu perjanjian ijarah yang melibatkan pekerjaan seseorang untuk melaksanakan suatu pekerjaan. Bentuk ijarah ini diperbolehkan dalam Islam, contohnya seperti mempekerjakan tukang bangunan, teknisi komputer, dan lain sebagainya. Setelah pekerjaan selesai dan barang yang dipesan diserahkan, pihak yang menyewakan jasa dan pekerja berhak mendapat hak masing-masing, yaitu uang sewa bagi yang menyewa dan upah bagi pekerja.³⁹

5. Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijarah*)

- a. Kerusakan pada objek yang disewa, Contohnya seperti rumah yang disewakan rusak dikarenakan bencana alam atau kebakaran.
- b. Kerusakan pada objek yang diupahkan.
- c. Terdapat cacat yang baru muncul pada obyek yang disewakan ketidak di tangan *musta'jir* atau ketika kerusakan yang sebelumnya hilang dan kembali muncul pada objek yang disewa.
- d. Manfaat telah terpenuhi
- e. Periode waktu yang telah selesai.⁴⁰

³⁸ Djamil Fathurrahman, *Pnerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi DI Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 154.

³⁹ Ibid, 154.

⁴⁰ Qomaril Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 89.

B. Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Istilah hak berasal dari bahasa Arab, yaitu "*Al-Haqq*," yang memiliki beberapa makna berbeda, antara lain kepemilikan, ketetapan dan kepastian, penetapan dan penjelasan, bagian atau kewajiban, serta kebenaran. Hak milik, yang dalam bahasa Arab disebut "*al-Milk*" dan berarti penguasaan terhadap sesuatu, adalah konsep yang memiliki berbagai definisi di antara para ulama fiqh. Meskipun terdapat perbedaan dalam perumusan definisi, esensi dari hak milik tetap sama. Milik dapat diartikan sebagai barang yang diperuntukkan bagi seseorang dan sepenuhnya berada dalam kendalinya, maka orang lain tidak diperbolehkan untuk memanfaatkannya. Hak milik merupakan hak seseorang atas suatu barang yang sepenuhnya dikuasai, sehingga orang lain tidak diperbolehkan untuk menggunakannya. Jika seseorang itu telah memiliki benda tersebut secara sah berdasarkan syariat, maka orang tersebut memiliki kebebasan untuk bertindak terhadap benda tersebut, baik untuk dijual maupun digadaikan.⁴¹

Menurut Wahbah al-Zuhaili hak milik yaitu *ikhtishash* (keistimewaan) pada sesuatu yang menghalangi orang lain darinya dan pemeliknya bebas melakukan *tasharruf* secara langsung kecuali ada halangan syara'. Dari definisi tersebut terdapat 2 *ikhtishash* yang diberikan oleh syara' kepada pemilik harta antara lain:⁴²

⁴¹ Abdul Rahma Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2018), 47.

⁴² Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konseptual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002),55.

- a. Hak memiliki keistimewaan untuk mencegah orang lain menggunakan manfaat tanpa izin dari pemiliknya.
- b. Hak memberikan keistimewaan kepada pemilik untuk mengelola dan mengatur penggunaan manfaat tersebut sesuai kehendaknya

Pada dasarnya hak milik seseorang memiliki keistimewaan berupa kebebasan dalam bertasarruf kecuali terdapat halangan tertentu yang diakui oleh syara'.⁴³

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), hak milik yaitu sebuah hak seseorang untuk menikmati dan menggunakan suatu benda secara bebas dan sepenuhnya, selama tidak melanggar undang-undang atau peraturan yang berlaku, tidak merugikan hak orang lain, dan tidak menghilangkan kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dengan kompensasi yang sesuai.⁴⁴

Dengan penguasaan suatu benda berdasarkan hak milik, seseorang yang memegang hak tersebut diberikan wewenang penuh untuk mengendalikan benda tersebut serta melindunginya dari siapapun yang berusaha mengganggu ketentramannya dalam menguasai, memanfaatkan, dan menggunakan benda tersebut.⁴⁵

2. Dasar Hukum Kepemilikan

- a. Al-Qur'an

⁴³ Musthafa Ahmad al-Zarqa', *al Madkhôl al Fiqh al 'Âmm*, (Beirut: Juz I, Darul Fikr, 1968), 243.

⁴⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1984), 166.

⁴⁵ Kartini Mulyadi dkk, *Kebendaan Pada Umumnya*, (Jakarta: Prenada Media, Cet 1, 2003), 191.

1) Q.S Al-Baqarah:27

الَّذِينَ يَنْفُضُونَ عَهْدَ اللَّهِ مِنْ بَعْدِ مِيثَاقِهِ وَيَقْطَعُونَ
مَا أَمَرَ اللَّهُ بِهِ أَنْ يُوصَلَ وَيُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ ۗ أُولَٰئِكَ هُمُ
الْخٰسِرُونَ

“(yaitu) orang-orang yang melanggar perjanjian Allah setelah (perjanjian) itu diteguhkan, memutuskan apa yang diperintahkan Allah untuk disambungkan (silaturahmi), dan berbuat kerusakan di bumi. Mereka itulah orang-orang yang rugi.”

2) Q.S Al-A'raf:10

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ ۗ فَلَيْلًا مَّا
تَشْكُرُونَ

“Sungguh, Kami benar-benar telah menempatkan kamu sekalian di bumi dan Kami sediakan di sana (bumi) penghidupan untukmu. (Akan tetapi,) sedikit sekali kamu bersyukur.”

3. Sebab-sebab Kepemilikan

Kepemilikan terhadap suatu harta tentu didasari oleh berbagai alasan yang menjadi dasar munculnya hak milik, yang bergantung pada sifat atau jenis harta tersebut. Berikut ini adalah penjelasan singkat mengenai faktor-faktor penyebabnya antara lain:

a. *Ihzarul Mubahat*

Al-mubahat yaitu harta benda yang tidak termasuk ke dalam kepemilikan yang dilindungi, tidak dikuasi oleh orang lain, dan tidak terikat oleh hukum. Seperti air dari sumbernya langsung, binatang buruan, dan sebagainya. Terkait dalam kepemilikan ini, setiap individu berhak mengelola harta benda tersebut demi mencapai

tujuannya dengan cara yang sesuai dengan kemampuan ataupun keahliannya.⁴⁶

Jadi *ihzarul mubahat* yaitu tindakan menguasai benda yang belum dimiliki oleh siapa pun (benda mubah). Tindakan ini diperbolehkan dengan syarat: Benda tersebut belum dimiliki atau dikuasai oleh orang lain dan Orang yang menguasai benda tersebut memiliki niat untuk memilikinya.

b. *Al-Uquud*

Al-Uquud atau adanya akad yaitu proses kepemilikan yang dapat terjadi melalui transaksi yang dilakukan oleh individu atau badan hukum seperti melalui wasiat, hibah, jual beli, dan sejenisnya. Akad merupakan salah satu penyebab terkuat dan paling luas dalam terjadinya kepemilikan dalam kehidupan manusia. Ditinjau dari segi kepemilikan, akad dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu *uquud jabariyah* dan *tamlik jabari*. *Uquud jabariyah* adalah perjanjian yang harus dilaksanakan menurut keputusan hakim. Sedangkan *tamlik jabari* adalah kepemilikan yang terjadi secara paksa, seperti kepemilikan paksa atas harta yang akan atau untuk kepentingan umum.⁴⁷

c. *Al-Khalafiyah*

Al-Khalafiyah adalah cara seseorang memperoleh hak milik karena menggantikan posisi pemilik sebelumnya. Hal ini dapat terjadi melalui pewarisan, di mana hak milik berpindah dari orang

⁴⁶ Fahmi Medias, *Ekonomi Mikro Islam*, (Magelang: Unimma Press, 2018), 127.

⁴⁷ Isnaini Harapap, dkk, *Hadis-hadis Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2017), 42.

yang meninggal kepada ahli warisnya. Selain itu, *Al-Khalafiyah* juga bisa terjadi dalam kasus kerugian atau ganti rugi, di mana seseorang yang menghancurkan atau menghilangkan harta benda milik orang lain diharuskan untuk menanggung kerugian tersebut. Dengan demikian, *Al-Khalafiyah* merupakan salah satu metode untuk perolehan hak milik yang sah dalam hukum Islam.

d. *Al-Tawallud minal Mamluk*

Al-Tawallud minal Mamluk adalah segala hal yang diperoleh atau berasal dari harta yang dimiliki, yang kemudian menjadi hak milik bagi pemilik harta tersebut. Misalnya, susu yang dihasilkan oleh sapi menjadi milik orang yang memiliki sapi itu.⁴⁸

Kepemilikan terhadap suatu harta dapat terjadi berdasarkan tiga ketentuan, yaitu:

- a. Harta yang dapat dimiliki secara pribadi dan dimanfaatkan oleh individu tertentu.
- b. Harta yang tidak dapat dimiliki oleh perseorangan sama sekali, seperti jalan umum, benteng, dan jembatan.
- c. Harta yang hanya dimiliki jika ada ketentuan hukum yang membolehkan, misalnya harta wakaf yang biaya perawatannya melebihi nilainya.

Dalam situasi seperti ini, harta tersebut diperbolehkan untuk dijual, dihibahkan, atau dijadikan milik pribadi.⁴⁹

⁴⁸ Harus, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 26-28.

⁴⁹ Yusdani, "Sumber Hak Milik Dalam Prespektif Hukum Islam", *Jurnal Al Mawari*, Vol 6, 2003, 58.

4. Macam-macam Kepemilikan

Kepemilikan dapat dikategorikan menjadi dua jenis, sebagai berikut:

- a. Segi penugasannya
 - 1) Kepemilikan pribadi atau individu, merupakan harta yang dimiliki oleh seorang individu atau lebih. Kepemilikan pribadi ini memberikan hak eksklusif kepada pemiliknya, sehingga orang lain tidak dapat menguasai atau menggunakannya tanpa izin. Contohnya adalah rumah, kebun, dan lain sebagainya. Kepemilikan individu memberikan kebebasan kepada seseorang untuk melakukan berbagai tindakan terhadap harta yang dimilikinya. Hak-hak yang melekat pada kepemilikan tersebut meliputi hak untuk memperoleh harta, memanfaatkannya, serta melepaskan kepemilikan melalui berbagai cara seperti menjual, memberikan sebagai hadiah, menukarkan, mewariskan, atau cara lain yang sesuai dengan ketentuan syariat Islam. Islam telah mengakui dan memberikan hak-hak tersebut kepada umatnya sejak sekitar 15 abad yang lalu.⁵⁰ Meskipun seseorang memiliki hak atas kepemilikan pribadi, tetap ada tanggung jawab yang menyertainya. Tanggung jawab atas harta milik pribadi meliputi memberikan pinjaman kepada orang yang membutuhkan, baik secara Cuma-Cuma maupun dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Kewajiban yang tidak bersifat komersial mencakup

⁵⁰ Muhammad Sharif Chaudhry, *Fundamental of Islamic Economic System* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 338.

pembayaran zakat, memberikan bantuan kepada kerabat, serta menolong mereka yang berada dalam kesulitan.

- 2) Kepemilikan publik atau umum, yaitu harta yang manfaatnya dapat dinikmati oleh setiap orang. Harta ini tidak dapat dikuasai atau digunakan oleh individu atau negara secara eksklusif. Benda-benda yang termasuk dalam kategori kepemilikan umum dapat dibagi menjadi tiga jenis. Pertama, fasilitas dan sarana yang digunakan oleh masyarakat secara luas. Kedua, sumber daya alam yang secara alamiah tidak memungkinkan untuk dimiliki oleh individu secara pribadi. Ketiga, barang tambang dengan jumlah yang sangat besar atau tidak terbatas. Kepemilikan umum ini bertujuan untuk mewujudkan berbagai kepentingan bersama atau kepentingan public, antara lain:⁵¹
 - a) Agar seluruh manusia memiliki akses terhadap sumber daya umum yang memberikan manfaat sosial, baik yang termasuk dalam kebutuhan dasar maupun kebutuhan lainnya, serta dapat dimanfaatkan secara luas oleh masyarakat secara keseluruhan.
 - b) Jaminan pendapatan negara, yaitu peran negara dalam melindungi hak-hak rakyatnya serta memikul tanggung jawab terhadap berbagai kewajiban, dengan memastikan masyarakat terhindar dari bahaya dan kerugian.
 - c) Pentingnya kolaborasi antarnegara dalam rangka

⁵¹ Abdullah Abdul Hussain At Tariqi, *Ekonomi Islam : Prinsip, Dasar, dan Tujuan* (Yogyakarta: Magistra Insania Press, 2004), 58-67.

mewujudkan kesejahteraan bersama.

- d) Pemanfaatan kekayaan sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan kolektif.
- 3) Kepemilikan negara, yaitu Harta atau aset yang dimiliki oleh negara. Penguasaan dan pengelolaan harta ini dilakukan oleh negara untuk kepentingan rakyat.⁵² Terdapat beberapa jenis kekayaan yang termasuk dalam kepemilikan negara, di mana kepala negara memiliki wewenang untuk mengelolanya berdasarkan pertimbangan ijtihadnya. Kekayaan tersebut berasal dari berbagai sumber berikut:⁵³
 - a) *Ghanima*, adalah harta rampasan perang, termasuk di dalamnya *anfa'l*, yaitu harta yang diperoleh melalui peperangan, serta *fay'*, yaitu harta yang didapatkan dari musuh tanpa melalui pertempuran.
 - b) *Kharaj*, merupakan hak kaum Muslimin mengenai tanah yang didapatkan dari seseorang non-Muslim (kafir), baik melalui jalur peperangan atau melalui kesepakatan damai.
 - c) *Jizyah*, adalah hak yang diberi oleh Allah SWT pada kaum Muslimin berupa pembayaran dari orang-orang non-Muslim sebagai bentuk pengakuan dan kepatuhan mereka terhadap kekuasaan Islam.
 - d) Pajak, yang merupakan kewajiban yang dikenakan atas harta

⁵² Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017) 23.

⁵³ A. Hasyim Nawawie, *Ekonomi Islam: Kajian Atas Pemikiran Taqiyyudin an Nabhani dan Ibnu Khaldun* (IAIN Tulungagung Press, 2019), 49.

atau pendapatan.

- e) Jenis-jenis benda yang dianggap sebagai milik negara, contohnya padang pasir, gunung, pantai, serta tanah mati yang tidak memiliki pemilik.
- f) Harta yang tidak memiliki ahli waris, atau kelebihan dari pembagian warisan yang telah dibagikan kepada ahli waris.
- g) Harta yang ditinggalkan oleh orang-orang yang murtad.
- h) Harta-harta yang diperoleh dengan cara yang tidak sesuai dengan syariah, seperti hasil korupsi, denda, makelar, harta ilegal, dan suap.

b. Segi materi dan manfaat harta

Menurut Mustafa Zarqaa, kepemilikan dapat dibagi menjadi dua jenis berdasarkan sifat materi dan manfaat dari harta tersebut:

- 1) *Al-Milk at-tam* (milik sempurna), Ini adalah kondisi di mana seseorang memiliki secara penuh baik materi maupun manfaat dari suatu harta. Kepemilikan jenis ini bersifat mutlak, tidak terbatas oleh waktu, dan tidak dapat dibatalkan oleh pihak lain.
- 2) *Al-Milk an-naqish* (milik tidak sempurna), yaitu kondisi di mana seseorang memiliki suatu harta benda, tetapi manfaat dari harta benda tersebut dikuasai oleh orang lain. Contohnya adalah seseorang yang memiliki warung yang disewakan kepada orang lain.⁵⁴

⁵⁴ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah: Kajian komprehensif Ekonomi Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 11-12.