

## BAB III

### SEWA-MENYEWA ATAU *IJARAH* DALAM HUKUM ISLAM

#### A. Sewa-menyewa atau *Ijarah*

##### 1. Pengertian sewa-menyewa atau *ijarah*

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwad* atau gaji, sewa, jasa, atau imbalan.<sup>1</sup> Sewa-menyewa adalah mengambil keuntungan dari suatu barang yang tidak berkurang dengan cara apapun, menyewakan hanya manfaat dari barang yang disewakan.<sup>2</sup> Kesepakatan *ijarah* adalah hak untuk menggunakan barang/jasa dengan biaya tertentu. Transaksi *ijarah* didasarkan pada pengalihan manfaat (hak pakai), dan bukan pada pengalihan hak milik.<sup>3</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah 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 itu sendiri.<sup>4</sup> Menurut Kompilasi Hukum

---

<sup>1</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer...* h.80

<sup>2</sup> Chairuman Pasar Ribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...* 52

<sup>3</sup> Nurul Huda Purnama Putra, Novarini dan Yosi Mardoni, *Baitul Mal Wa Tamwil Sebuah Tinjauan Teoritis*, (Jakarta:Amzah, 2016), h.111

<sup>4</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan...* h.138

Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 menyatakan bahwa *Ijarah* merupakan pembayaran atas sewa barang dalam jangka waktu tertentu.<sup>5</sup>

Secara terminologi terdapat beberapa pendapat menurut para ulama, antara lain:

1. Menurut Hanafiyah, *Ijarah* merupakan transaksi mengenai suatu manfaat dengan imbalan.
2. Menurut Syafi'iyah, *Ijarah* merupakan akad terhadap suatu manfaat, tertentu yang bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan kompensasi, upah atau imbalan tertentu.
3. Menurut Malikiyah, *Ijarah* merupakan perpindahan kepemilikan suatu manfaat yang dibolehkan dalam jangka waktu tertentu dengan suatu kompensasi tertentu.<sup>6</sup>
4. Menurut madzhab Hambali, *ijarah* adalah pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>7</sup>
5. Menurut Hasbi As-Shiddiqie, *Ijarah* ialah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, (Depok:Kencana, 2017), Cet.3, h.16

<sup>6</sup> Harun, *Fiqh Muamalah ...* h.122

<sup>7</sup> Amri Amir, *Ekonomi dan Keuangan Islam*, (Jambi: Wida Publishing, 2021), h.387

6. Menurut Ali al-Khafif, *Ijarah* merupakan transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.<sup>9</sup>
7. Menurut Dr. Muhammad Syafi’I Antonio *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sew, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>10</sup>

Sewa-menyewa diatur pula dalam KUH Perdata yaitu pada pasal 1548 sampai 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir.<sup>11</sup>

Definisi mengenai prinsip *ijarah* juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip *al-ijarah* sebagai transaksi sewa-menyewa atas suatu barang atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Ru’fah Abdullah, *Fiqh Muamalah ...* h.176

<sup>9</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer ...* h.80

<sup>10</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (fiqh muamalah)*, (Jakarta: Kencana, 2019), h.70

<sup>11</sup> Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h.58

<sup>12</sup> Rosita Tehuayo, “Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah,” *Jurnal Tahkim* Vol. XIV, No. 1 (Juni 2018) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Ambon, h.87

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa akad ijarah adalah transaksi penggunaan manfaat suatu produk atau jasa yang halal dengan memberikan upah atas suatu produk atau jasa untuk jangka waktu tertentu tanpa mengalihkan kepemilikan atas produk yang disewakan.

## 2. Dasar Hukum Sewa-menyewa atau *Ijarah*

### a. Al-Quran

QS. Al-Qasas (28): 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 yang kuat dan dapat dipercaya.” (QS. Al-Qasas: 26)<sup>13</sup>

### b. Al-Hadis

Hadis Riwayat Ibnu Majah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Dari Abdullah bin Umar ia berkata, Rasulullah SAW bersabda, "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."” (HR. Ibnu Majah)<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Agama RI, Robbani: *Al-Quran Per Kata dan Tajwid Warna*, (Jakarta Timur, 2012) h.389

<sup>14</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Penterjemah: Harun Zen dan Zenal Mutaqin (Bandung: Penerbit JABAL, 2011), h.230

### c. Ijma'

Umat Islam pada masa para sahabat sepakat bahwa Ijarah diperbolehkan karena bermanfaat bagi kemanusiaan. Tujuan dibolehkannya ijarah adalah untuk memberikan kelegaan dalam kehidupan bermasyarakat, seseorang memiliki uang tetapi tidak dapat bekerja, sebaliknya ada yang mempunyai tenaga dan membutuhkan uang, sehingga melalui ijarah keduanya sama-sama mendapatkan keuntungan dan mendatangkan keuntungan.<sup>15</sup>

Para Ulama bersepakat bahwa sewa dan upah diperbolehkan, tidak ada seorang ulama pun yang membantah perjanjian ini (ijma'), meskipun ada pendapat lain di antara mereka.<sup>16</sup> Pada prinsipnya kerangka hukum di atas memberikan gambaran kepada setiap muslim ketika melakukan transaksi sewa atau ijarah. Sehingga masyarakat muslim mengetahui apa yang diperbolehkan dan tidak.

Menyewakan berarti memungkinkan penyewa dan yang menyewakan untuk saling bertanggung jawab kepada kedua belah pihak dan satu sama lain sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing. Demikian halnya dengan memberi upah kepada

---

<sup>15</sup> Farid Wajdi dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), h.270

<sup>16</sup> Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah ...* h.177

pekerja seharusnya disesuaikan dengan kesepakatan bersama dan jangan sampai merugikan kedua belah pihak.<sup>17</sup>

### 3. Rukun dan Syarat-syarat Sewa-menyewa atau *Ijarah*

Menurut jumhur ulama bahwa rukun *Ijarah* ada 4 (empat) yaitu *sighat al-'akad* (ijab dan qobul), *al-'aqidayn* (kedua orang yang bertransaksi), *al-ujrah* (upah/imbalan), *al-manafi'* (manfaat sewa).<sup>18</sup> Adapun unsur dalam transaksi *Ijarah* ialah sebagai berikut:

- a. *Al-'aqidayn* (kedua orang yang bertransaksi)
- b. *Shigat al-'akad* (ijab dan qobul)
- c. *Al-ujrah* (upah atau imbalan)
- d. *Al-manafi'* (manfaat sewa)

Transaksi *Ijarah* dianggap sah apabila memenuhi rukun diatas, di samping rukun juga harus memenuhi syarat-syaratnya. Adapun syarat-syarat yang dimaksud ialah:

- a. Sighat akad *ijarah* harus berupa pernyataan kehendak kedua belah pihak yang mengadakan akad, baik secara formal maupun sebaliknya. Kedua belah pihak dalam akad harus menyatakan kesiapannya untuk melakukan transaksi *Ijarah*. Jika salah satu dari keduanya terpaksa

---

<sup>17</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer...* h.84

<sup>18</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer...* h.81

membuat kesepakatan, maka akad Ijarah tersebut tidak sah.<sup>19</sup>

- b. Kedua belah pihak yang mengadakan akad harus dapat bertindak secara hukum, dalam hal ini yang berwenang dengan hak menggunakan uang mempunyai wewenang untuk mengadakan akad, dan harus ada keinginan masing-masing pihak. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah perlu mencapai pubertas dan memiliki kecerdasan. Oleh karena itu, bagi orang yang belum dewasa dan tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, maka transaksi tersebut menjadi tidak sah. Berbeda pendapat dengan ulama Hanafiyah dan Malikiyah, bahwa dua orang yang melakukan transaksi tidak harus dalam usia pubertas, tetapi seorang anak Mumayiz (yang dapat membedakan) dapat melakukan transaksi ijarah dengan persetujuan walinya.<sup>20</sup>
- c. Subjek sewa dapat digunakan untuk tujuan yang dimaksudkan. Artinya penggunaan barang yang disewa harus jelas dan dapat digunakan oleh penyewa sesuai

---

<sup>19</sup> Harun, *Fiqh Muamalah ...* h.124

<sup>20</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer ...* h.81

dengan tujuan (penggunaan) barang tersebut, jika tidak mungkin untuk menggunakan barang dengan perjanjian, perjanjian sewa dapat diakhiri.<sup>21</sup> Tujuan dari Ijarah adalah untuk mendapatkan keuntungan dari penggunaan aset, bukan untuk menggunakan aset itu sendiri. Manfaat harus dihargai dan manfaat diperbolehkan oleh syariat, kemungkinan manfaat harus nyata dan dijelaskan sedemikian rupa agar tidak menimbulkan ketidaktahuan yang berujung pada perselisihan.<sup>22</sup>

- d. Subjek sewa dapat disajikan, Artinya barang-barang yang diperjanjikan dalam leasing harus dapat diserahkan sesuai dengan akad, oleh karena itu kendaraan-kendaraan yang ada (baru direncanakan untuk dibeli) dan kendaraan-kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan objek perjanjian sewa, karena barang-barang tersebut tidak dapat memperoleh manfaat bagi penyewa.<sup>23</sup>
- e. Sewa adalah apa yang dijanjikan dan dibayar oleh penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran atas

---

<sup>21</sup> Chairuman Pasar Ribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...* h. 54

<sup>22</sup> Harun, *Fiqh Muamalah...* h.124

<sup>23</sup> Chairuman Pasar Ribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam...* h. 54



manfaat yang dinikmatinya. Sewa atau upah harus dalam nilai dan diperbolehkan sara', dan jumlahnya diketahui dan ditentukan dalam jumlah atau jangka waktu tertentu, pembayaran sewa atau upah dapat dilakukan dalam bentuk jasa (manfaat lain) yang sejenis dengan subjek kontrak. Kebebasan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dari segi waktu, tempat, dan jarak. Jika subjek ijarah adalah pekerjaan, maka setelah selesai, upah segera dibayarkan, dan jika subjek ijarah adalah penggunaan barang, maka sewa dibayar selama jangka waktu perjanjian sewa, kecuali kontrak menentukan lain. , barang yang disewakan dipindahkan selama masa sewa.<sup>24</sup>

#### **4. Prinsip-prinsip Pokok Transaksi *Ijarah***

Dalam Islam, prinsip-prinsip dasar al-ijarah harus dilaksanakan oleh orang yang akan melakukan akad ijarah. Prinsip dasar ialah:

1. Jasa yang diberikan adalah jasa halal, oleh karena itu diperbolehkan melakukan transaksi ijarah untuk

---

<sup>24</sup> Harun, *Fiqh Muamalah...* h.124

memperoleh pengalaman dalam produksi kebutuhan halal seperti produksi makanan, pakaian, peralatan rumah tangga. Namun tidak boleh melakukan transaksi *ijarah* untuk keahlian membuat minuman keras, membuat narkoba dan obat-obatan terlarang atau segala kegiatan yang berkaitan dengan riba.<sup>25</sup>

2. Untuk memenuhi syarat sahnya transaksi Ijarah, yaitu: (a) orang yang melakukan transaksi (*Ajir* dan *Mustajir*) harus *Mummyid*, yaitu mampu membedakan yang baik dan yang buruk. (b) transaksi atau kesepakatan berdasarkan persetujuan kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan.<sup>26</sup>
3. transaksi ijarah harus sesuai dengan ketentuan dan aturan yang jelas yang dapat mencegah terjadinya perselisihan antara kedua pihak yang bertransaksi. Jika transaksinya menyangkut ajira, maka penggunaan tenaga atau jasa, seperti kebutuhan untuk menentukan bentuk pekerjaan, waktu, upah dan tenaga kerja. Oleh karena itu perlu

---

<sup>25</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah," Jurnal Tahkim Vol. XIV, No. 1 (Juni 2018) Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Ambon, h.89

<sup>26</sup> Burhanudin, "Filosofi dan perwujudan Prinsip Tauh Dullah dan Al-*'*adalah dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamluk (IMBT)," Jurnal Tahkim Vol. XIV, No. 1 (Juni 2018) Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Gunung Djati Bandung, h.82

dijelaskan sifat pekerjaan agar tidak terjadi kerancuan, sehingga jelas apa yang akan dikerjakan. Karena kesepakatan Ijarah masih belum jelas, hukumnya fasid (rusak). Serta waktu-waktu Ijarah tertentu, seperti harian, bulanan atau tahunan. Selain itu, ia juga harus menentukan upah atau gaji, karena operasi ijarah harus jelas.<sup>27</sup>

## 5. Macam-macam Sewa-menyewa atau *Ijarah*

Macam-macam *Ijarah* antara lain sebagai berikut:

- a. *Ijarah* yang bersifat manfaat atas benda, Dalam akad ijarah ini, benda atau barang yang disewa harus memiliki manfaat. Jika hukum syara mengizinkan penggunaan barang, maka ulama fiqih sepakat bahwa barang tersebut dapat dijadikan objek sewa.<sup>28</sup>
- b. *Ijarah* yang bersifat manfaat atas pekerjaan (jasa), dalam akad ijarah ini dengan mempekerjakan seseorang untuk melakukan pekerjaan tersebut. Menurut para ahli psikologi, hukumnya boleh jika jenis pekerjaannya jelas, seperti tukang bangunan, buruh pabrik, penjahit dan pembuat

---

<sup>27</sup> M. Salahuddin, (ed.1) *Asas-asas Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h.72-73

<sup>28</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer...* h.84

sepatu. Ada ijar yang bersifat pribadi, seperti membayar pembantu, dan yang bersifat sekutu, yaitu sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti petugas kebersihan, buruh pabrik, dan penjahit. Termasuk di dalamnya adalah menyewakan hasil karya seseorang berupa hak atas kekayaan intelektual (HAKI), seperti hak cipta, merek dagang, logo, dan sebagainya.<sup>29</sup>

*Ijarah* yang bersifat manfaat atas pekerjaan (jasa) terbagi menjadi dua, diantaranya adalah:

1. *Ijarah* khusus adalah *ijarah* yang dilakukan oleh seorang pekerja, hukumnya orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberikan upah.<sup>30</sup>
2. *Ijarah musytarik* adalah *ijarah* yang dilakukan secara bersama-sama melalui kerja sama, hukumnya diperbolehkan bekerja sama dengan orang lain.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Harun, *Fiqh Muamalah*, ... h.125

<sup>30</sup> Farid Wajdi dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, ... h.274

<sup>31</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001),

- c. *Ijarah-Lanjut*, adalah menyewakan kembali kepada pihak lain atas aset yang sebelumnya disewa dari pemilik.<sup>32</sup>
- d. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, adalah perjanjian sewa antara pemilik aset tetap (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) atas barang yang disewakan oleh penyewa mendapat hak memilih untuk membeli objek sewa pada masa sewa berakhir.<sup>33</sup>
- e. *Al-Bai'wal Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT)*, merupakan dua buah akad yakni akad *al-bai'* dan akad *ijarah muntahia bittamlik (IMBT)*. *Al-bai'* merupakan akad jual beli sedangkan IMBT merupakan gabungan antara sewa-menyewa (*jarah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.<sup>34</sup>
- f. *Ijarah Maushufah fi al-dzimmah*, merupakan akad yang menyebutkan sifat-sifat dan spesifikasi (kualitas dan kuantitas) manfaat barang atau jasa tersebut. Akad ini

---

<sup>32</sup> Hery, *Akuntansi Syariah*, ... h.80

<sup>33</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h.161

<sup>34</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, ... h.156

merupakan perpaduan antara akad *ijarah* dan akad *salam*, namun akad *ijarah*nya lebih mendominasi.<sup>35</sup>

## 6. Menyewakan Barang Sewaan

*Musta'jir* dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul *musta'jir* kedua, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang.<sup>36</sup>

## 7. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Akad sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pihak yang membuat perjanjian. Dibawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa, antara lain:

### 1. Pihak yang disewa

Hak dan kewajiban pihak yang disewa antara lain sebagai berikut:

---

<sup>35</sup>Panji Adam, *Fiqh Muamalah Maliyah (konsep regulasi dan implementasi)*, (Bandung: PT Reflika Aditama, 2017), h. 223

<sup>36</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), h. 121-122

- a. Wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan penyewa kenikmatan atau manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
- d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang.
- e. Berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang sudah ada dalam perjanjian.
- f. Menerima kembali barang atau objek perjanjian di akhir masa sewa.<sup>37</sup>

## 2. Pihak penyewa

Hak dan kewajiban pihak penyewa antara lain sebagai berikut:

---

<sup>37</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (konsep, regulasi, dan implementasi)*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), h.73

- a. Wajib memakai barang yang disewakan, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang tersebut menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- c. Berhak menerima manfaat dari baranaag yang disewanya.
- d. Menerima ganti rugi, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
- e. Tidak mendapat gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.<sup>38</sup>

## **8. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa atau *Ijarah***

Jumhur ulama mengatakan bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang tidak boleh dimanfaatkan.<sup>39</sup>

*Ijarah* akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia...* h.74

<sup>39</sup> Abdul Rahman Ghazaly dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), h.283

<sup>40</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ... h.122



*Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal berikut:

- a. Terjadi cacat pada barang sewaan yang terjadi padatanan penyewa;
- b. Rusaknya barang yang disewakan;
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan;
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan;
- e. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko dagang, kemudian dagangannya dicuri, maka ia boleh memfasahkan sewaan itu.<sup>41</sup>

Ualama fiqh berpendapat bahwa berakhirnya akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad telah berakhir. Apabila yang disewakan tanah pertanian, rumah, pertokoan, tanah perkebunan, maka semua barang sewa tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewakan itu jasa seseorang, maka ia segera dibayar upahnya.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ... h.122

<sup>42</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, ... h.86

2. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad pada akad *ijarah*, menurutnya mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama. Akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang bertransaksi, karena manfaat menurut mereka bisa diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual-beli, yaitu mengikuti kedua belah pihak yang melakukan akad.<sup>43</sup>
3. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada masalah dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait dengan utang yang banyak, maka transaksi *ijarah* batal.<sup>44</sup>

## 9. Pengembalian Sewa

Dengan berakhirnya akad *ijarah*, penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakan, jika barang tersebut dapat dipindahkan, maka penyewa wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan apabila barang yang disewakan itu merupakan benda tetap, maka penyewa wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang yang disewakan itu tanah, maka ia

---

<sup>43</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, ... h.86

<sup>44</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, ... h.86

wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.<sup>45</sup>

Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika akad *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikannya untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.<sup>46</sup>

## **B. Hak Milik**

### **1. Pengertian Hak Milik**

Milik secara bahasa ialah penguasaan terhadap sesuatu atau sesuatu yang dimiliki oleh seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara' menjadikannya mempunyai sebuah kekuasaan khusus terhadap harta tersebut, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali terhalang oleh syara'.<sup>47</sup>

Secara istilah hak milik terdiri dari dua kata, yaitu hak dan milik. Secara istilah, terdapat beberapa definisi yang dikemukakan oleh ulama fiqh yaitu:<sup>48</sup>

---

<sup>45</sup> Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, ... h.183

<sup>46</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ... h.123

<sup>47</sup> YUSDANI, "Sumber Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Islam, Al-Mawarid Edisi IX tahun 2003, UII Yogyakarta, h.59

<sup>48</sup> Khairul Bahri Nasution, "Konsep Hak Milik Dalam Fiqh Islam (analisis filosofi terhadap peraturan kepemilikan dalam Islam), Vol. 1 No.2 (30 Desember, 2020) STAIN Mandailing Natal, h.82

- a. Menurut Syekh Ali-Khafifi, hak adalah kemaslahatan yang diperoleh secara syara'.
- b. Menurut Mustafa Ahmad Az-Zarqa, hak adalah suatu keharusan yang padanya ditetapkan syara' suatu kekuasaan atau taklif.
- c. Menurut al Qurafi, milik adalah hukum syariat yang terkandung dalam suatu benda atau dalam suatu yang di manfaatkan yang dituntut adanya pemberdayaan bagi siapapun yang menguasainya dengan cara memanfaatkan barang yang dimilikinya itu.<sup>49</sup>

Pengertian hak milik dalam istilah ahli ushul sama dengan arti hukum yaitu: "Sekumpulan kaidah dan nas yang mengatur atas dasar harus ditaati untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia, baik mengenai orang maupun mengenai harta."<sup>50</sup>

Dalam fiqh muamalah kepemilikan di definisikan sebagai kekhususan terhadap pemilik suatu barang menurut syara' untuk bertindak secara bebas bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang syar'i.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Agus Gunawan, "Kepemilikan Dalam Islam", dalam TAZKIYA Jurnal KeIslaman, Kemasyarakatan & Kebudayaan, Vol. 18 No.2 (Juli-Desember, 2017) UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, h.147

<sup>50</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ... h.33

<sup>51</sup> Maisarah Leli, "Konsep Harta Dan Kepemilikan Dalam Perspektif Islam," dalam AT-TASYRI'Y Vol. 2, No.2, 2019 STAI-YAPTIP Pasaman Barat, h.9

## 2. Dasar Hukum Kepemilikan

### a. Al-Quran

QS. Al-Qhasas ayat 73

وَمِنْ رَحْمَتِهِ جَعَلَ لَكُمْ اللَّيْلَ وَالنَّهَارَ لِتَسْكُنُوا فِيهِ وَلِتَبْتَغُوا  
مِنْ فَضْلِهِ وَلَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ

"Dan adalah karena rahmat-Nya, Dia jadikan untukmu malam dan siang, agar kamu beristirahat pada malam hari dan agar kamu mencari sebagian karunia-Nya (pada siang hari) dan agar kamu bersyukur kepada-Nya." (QS. Al-Qhasas:73)<sup>52</sup>

### b. Al-Hadis

HR. Bukhari

عَنْ عُرْوَةَ عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
أَقَالَ مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًا لَيْسَتْ لِأَحَدٍ فَهُوَ أَحَقُّ

"Dari 'Aisyah, disebutkan bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Siapa yang memanfaatkan tanah yang tidak ada pemiliknya (tanah tak bertuan), maka orang itu yang paling berhak atasnya". (HR. Bukhari)<sup>53</sup>

## 3. Pembagian Hak Milik

Hak milik dibedakan menjadi tiga kelompok yaitu:<sup>54</sup>

<sup>52</sup> Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Agama RI, ... h.395

<sup>53</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram*, ... h.230

<sup>54</sup> Maisarah Leli, "Konsep Harta Dan Kepemilikan Dalam Perspektif Islam," dalam AT-TASYRI'Y Vol. 2, No.2, 2019 STAI-YAPTIP Pasaman Barat, h.13

- a. Hak milik pribadi (*Al-Milkiyah al-fardiyah*) adalah hukum syara' yang berlaku bagi zat ataupun manfaat tertentu yang memungkinkan siapa saja mendapatkannya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasi, baik karena barang yang diambil kegunaanya oleh orang lain (seperti sewa) ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya seperti dibeli barang tersebut.
- b. Hak milik umum (*al-milkiyah al-aamah*) menurut Yuliadi hak milik umum adalah harta yang telah ditetapkan hak miliknya oleh syar'I dan menjadikan harta tersebut sebagai milik bersama atau seseorang atau sekelompok kecil orang dibolehkan mendayagunakan harta tersebut, akan tetapi dilarang untuk menguasainya secara pribadi.
- c. Hak milik Negara (*al-milkiyah ad-daullah*) menurut Yusanto adalah sebagai harta hak seluruh umat yang mengelolanya menjadi wewenang kepala Negara, dimana dia bisa memberikan sesuatu kepada sebagian umat sesuai dengan kebijaksanaannya.

Dalam Islam terdapat dua macam kepemilikan yaitu:

1. Kepemilikan sempurna (*al-milk at-tam*)

Kepemilikan sempurna atau *al-milk at-tam* merupakan kepemilikan atas suatu harta benda beserta manfaatnya.

kepemilikan sempurna merupakan suatu kepemilikan yang meliputi benda sekaligus dengan manfaatnya, pemilik memiliki hak mutlak atas kepemilikan tanpa dibatasi oleh waktu. Selain itu, kepemilikan tidak dapat dibatalkan kecuali dengan jual beli, warisan atau wasiat.

Keistimewaan yang dapat diperoleh dari kepemilikan sempurna adalah memberikan kepada pemiliknya hak untuk melakukan penyerahan terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai cara yang dibenarkan oleh hukum syariah. Kepemilikan sempurna juga memberikan manfaat penuh kepada pemiliknya tanpa dibatasi oleh aspek kegunaan, waktu, kondisi, dan tempatnya. Tidak terbatas pada ketentuan bahwa setiap persyaratan yang bertentangan dengan tujuan kontrak tidak sah, hak milik akan berakhir dengan pengalihan hak atau pelepasan.<sup>55</sup>

## 2. Kepemilikan tidak sempurna (*al-milk an-naqish*)

Kepemilikan tidak sempurna atau *al-milk an-naqish* merupakan kepemilikan hanya satu unsur benda dapat berupa benda atau manfaatnya saja. Hak untuk mengambil keuntungan dari milik orang lain untuk alasan yang dibenarkan

---

<sup>55</sup> Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, ... h.48

oleh unsur-unsur syara'. Salah satu yang dimiliki dalam kepemilikan tidak sempurna adalah kepemilikan yang menguntungkan berupa manfaat atau dapat disebut dengan hak manfaat. Sebab-sebab hak milik tidak sempurna yaitu *ijarah*, wakaf, dan hibah.<sup>56</sup>

Dilihat dari segi, milik dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu:

- a. *Milk al-ain* atau disebut pula *milk al-raqabah*, yaitu memiliki semua benda, baik benda tetap (*ghair manqul*) maupun benda-benda yang dapat dipindahkan (*manqul*) seperti pemilikan terhadap rumah, kebun, motor, mobil, pemilikan terhadap benda-benda disebut *mik al-ain*.
- b. *Milk al-manfaah*, yaitu seseorang yang hanya memiliki manfaatnya saja dari suatu benda, seperti hasil meminjam, sewa, wakaf dan sebagainya.
- c. *Milk al-dayn*, yaitu pemilikan karena adanya utang, misalnya sejumlah uang dipinjamkan kepada seseorang atau pengganti benda yang dirusakkan. Utang wajib dibayar oleh orang yang berhutang.

---

<sup>56</sup> Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, ... h.49



Dari segi *shurah* (cara berpautan milik dengan yang dimiliki) milik dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

- a. *Milk al-muatamayyiz*, adalah sesuatu yang berpautan dengan yang lain, yang memiliki batasan-batasan yang dapat memisahkannya dari yang lain.
- b. *Milk al-syai* atau *wilk al-musya*, adalah milik yang berpautan dengan sesuatu yang nisbi dari kumpulan sesuatu, betapa besar atau betapa kecilnya kumpulan itu.<sup>57</sup>

#### 4. Sumber-sumber Hak Milik

Menurut ulama fiqh sumber hak itu ada lima yaitu, sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a. Syara', seperti berbagai ibadah yang diperintahkan.
- b. Akad, seperti akad jual beli, hibah dan wakaf dalam pemindahan hak milik.
- c. Kehendak pribadi, seperti janji dan nazar.
- d. Perbuatan yang bermanfaat, seperti melunasi utang atau melunasiutang orang lain.
- e. Perbuatan yang menimbulkan kemudharatan bagi orang lain, seperti mewajibkan seseorang membayar ganti rugi

---

<sup>57</sup> Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, ... h.49

<sup>58</sup> Yusdani, "Sumber Hak Milik Dalam Perspektif Hukum Islam", ... h.62

akibat kelalaiannya dalam menggunakan milik orang seseorang.

Ulama fiqh mengatakan ada empat cara kepemilikan harta yang disyariatkan Islam, yaitu sebagai berikut:

- a. Melalui penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki seseorang atau badan hukum lainnya, yang dalam Islam disebut harta yang mubah.
- b. Melalui akad atau transaksi yang dilakukan dengan orang atau badan hukum seperti jual beli, hibah dan wakaf
- c. Melalui *khalafiyah* atau pergantian, baik pergantian dari seseorang kepada orang lain (waris) maupun pergantian sesuatu dari suatu benda yang disebut *tadmin* atau *ta'wid* (ganti rugi)
- d. Melalui harta yang telah dimiliki oleh seseorang, baik hasil itu datang secara alami atau melalui suatu usaha pemilikinya.

Dari sebab yang dikemukakan oleh ulama fiqh diatas, dapat disimpulkan bahwa seseorang menjadi pemilik atas harta yang telah diusahakan dan dikuasai tersebut.

## 5. Berakhirnya Kepemilikan

Menurut ulama fiqh, *al-milk at-tamm* akan berakhir apabila sebagai berikut:

- a. Wafatnya pemilik sehingga seluruh miliknya berpindah kepada ahli waris
- b. Harta yang dimiliki rusak atau hilang

Menurut ulama fiqh, *al-milk an-naqis* atau kepemilikan terhadap manfaat suatu harta akan berakhir apabila sebagai berikut:

- a. Habisnya masa berlaku pemanfaatan
- b. Barang yang dimanfaatkan rusak atau hilang
- c. Orang yang memanfaatkannya wafat
- d. Wafatnya pemilik harta apabila pemilik manfaat dilakukan melalui *al-I'arah* (pinjam-meminjam) dan *ijarah* (sewa-menyewa)