

**BAB II**  
**KONSEP KEPEMILIKAN, AKAD DAN SEWA-MENYEWA**  
**DALAM HUKUM ISLAM**

**A. Konsep Kepemilikan**

a. Pengertian hak milik

Hak milik (kepemilikan) adalah hubungan antara manusia dengan harta yang ditetapkan oleh *syara'* di mana manusia memiliki kewenangan khusus untuk melakukan transaksi terhadap harta tersebut sepanjang tidak ditemukan hal yang melarangnya. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh manusia baik berupa harta benda (*dzat*) atau nilai manfaat.<sup>1</sup>

Menurut Musthafa Ahmad Zarqa dalam Ghufron Ajib milik secara bahasa adalah pemilikan atas sesuatu (*al-mal*, atau harta benda), dan kewenangan bertindak secara bebas terhadapnya. Dengan demikian, milik merupakan penguasaan seseorang terhadap suatu harta sehingga seseorang mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta tersebut.<sup>2</sup>

b. Sebab-sebab pemilikan

Seseorang dapat memiliki hak milik terhadap suatu barang dikarenakan sebab-sebab sebagai berikut:

---

<sup>1</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet. Ke-2, 2010, h.34

<sup>2</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Rajawali Press, 2002, h.53

### 1. *Ihraz al-Mubahah*

Adalah cara pemilikan melalui penguasaan terhadap harta yang belum dikuasai atau dimiliki oleh orang lain. *Al-Mubahat* sendiri adalah harta benda yang tidak termasuk dalam milik yang dilindungi (dikuasai oleh orang lain) dan tidak ada larangan hukum (*mani' asy-syar'iy*) untuk memilikinya. Misalnya air yang masih berada dalam sumbernya, ikan yang berada di lautan, hewan, pohon kayu di hutan, dan sebagainya.<sup>3</sup>

Setiap orang berhak menguasai harta benda ini untuk dimiliki sebatas kemampuan masing-masing. Perbuatan menguasai harta bebas ini untuk tujuan pemilikan atau sering disebut *al-Istila'*. Dengan demikian, upaya pemilikan suatu harta melalui *istila' al-Mubahat* harus memenuhi dua syarat. *Pertama*, tidak ada pihak lain yang mendahului melakukan *istila' al-Mubahat*. *Kedua*, penguasaan harta tersebut dilakukan untuk tujuan dimiliki.

Misalnya, seseorang menangkap ikan di laut lalu dilepaskan di sungai. Hal itu menunjukkan tidak adanya tujuan untuk memiliki. Jadi status ikan tersebut kembali menjadi *al-Mubahat*.<sup>4</sup> Tetapi jika ikan yang diambil dari laut tersebut dikumpulkannya di tempat penyimpanan, misalnya di atas perahu, lalu ia meninggalkannya maka ikan tersebut tidak lagi dalam status *al-*

---

<sup>3</sup> Dimyauddin Djuwaini, *op.cit*, h.42

<sup>4</sup> *ibid*, h.43

*Mubahat*. Artinya orang lain terhalang untuk memilikinya melalui cara yang sama.<sup>5</sup>

Dalam masyarakat bernegara konsep *ihraz al-Mubahat* menjadi terbatas. Yakni terbatas pada harta benda yang ditetapkan oleh hukum dan peraturan yang berlaku sebagai harta yang dapat dimiliki secara bebas. Demi melindungi kepentingan publik (*maslahat al-'Ammah*), negara atau penguasa berhak menyatakan harta-benda atau sumber kekayaan alam tertentu sebagai milik negara atau dikuasai oleh negara. Misalnya kekayaan tambang, pohon kayu di hutan, binatang langka, hutan lindung, cagar alam, dan lain sebagainya. Dengan demikian, seseorang tidak lagi bebas menebang pohon kayu di hutan, tidak boleh menguasai atau memiliki tanah dan kebun milik negara kecuali dengan izin, serta tidak boleh berburu satwa langka dan lain sebagainya.<sup>6</sup>

## 2. *Al-Tawallud minal mamluk*

Adalah sesuatu yang dihasilkan dari sesuatu yang lainnya. Artinya setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemilikinya. Prinsip *tawallud* ini hanya berlaku pada harta benda yang bersifat produktif (dapat menghasilkan sesuatu yang lain/baru). Misalnya binatang yang bertelur, berkembangbiak, menghasilkan air susu,

---

<sup>5</sup> Ghufron A. Mas'adi, *op.cit*, h.57

<sup>6</sup> *ibid*, h.58

begitu juga dengan kebun yang menghasilkan buah-buahan dan lainnya.<sup>7</sup>

Prinsip *tawallud* tidak berlaku pada benda mati yang tidak bersifat produktif seperti rumah, perabotan rumah dan uang. Keuntungan (laba) yang dipungut dari benda-benda mati tersebut sesungguhnya tidak berdasarkan *tawallud* karena rumah atau uang sama sekali tidak bisa berbunga, berbuah, bertelur, apalagi beranak.<sup>8</sup>

### 3. *Al-Khalafiyah*

Adalah penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi kepemilikan yang lama.<sup>9</sup> *Al-Khalafiyah* dapat dibedakan menjadi dua kategori. *Pertama*, adalah penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya dalam hal hukum waris. Dalam hukum waris, seorang ahli waris menggantikan posisi kepemilikan orang yang wafat terhadap harta yang ditinggalkannya (*tarikah*). *Kedua*, penggantian benda atas benda yang lainnya, seperti terjadi pada *tadlmin* (pertanggungungan) ketika seseorang merusak atau menghilangkan harta benda orang lain, atau pada *ta'widl* (pengganti kerugian) ketika seseorang mengenakan atau menyebabkan kerusakan harta benda orang lain.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Dimyauddin Djuwaini, *op.cit*, h.46

<sup>8</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *op.cit*, h.61

<sup>9</sup> *ibid*, h.61

<sup>10</sup> Dimyauddin Djuwaini, *op.cit*, h.46

#### 4. *Al-'Aqd*

Akad adalah pertalian antara ijab dan kabul sesuai dengan ketentuan *syara'* yang menimbulkan pengaruh terhadap obyek akad. Akad jual beli, *hibah*, wasiat, dan sejenisnya merupakan sumber kepemilikan yang paling penting. Akad merupakan sebab kepemilikan yang paling kuat, dan paling luas berlaku dalam kehidupan manusia yang membutuhkan distribusi harta kekayaan.

Akad dilihat dari sebab kepemilikan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *'uqud jabariyah* dan *tamlik jabari*. *'Uqud jabariyah* (akad secara paksa) adalah akad yang dilaksanakan oleh otoritas pengadilan secara langsung atau melalui kuasa hukumnya. Seperti paksaan menjual harta untuk melunasi hutang.

*Tamlik jabari* (pemilikan secara paksa) sendiri dibedakan menjadi dua. *Pertama*, disebut sebagai hak *syuf'ah*. Pemilikan ini dimiliki oleh sekutu atau tetangga atas *mal'i qar* (harta bergerak) yang hendak dijual. *Kedua*, pemilikan secara paksa untuk kepentingan umum. Ketika ada kebutuhan memperluas bangunan masjid misalnya, maka *syari'at* Islam memperbolehkan pemilikan secara paksa terhadap tanah yang berdekatan dengan masjid, sekali pun pemiliknya tidak berkenan untuk menjualnya.<sup>11</sup>

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa seseorang bisa menjadi pemilik atas suatu harta. Pemilikan ini merupakan

---

<sup>11</sup> *ibid*, h.45

kekhususan atau keistimewaan (*al-Ihtishash*) bagi seseorang untuk secara bebas mengambil tindakan hukum terhadap miliknya. Namun bagaimana pun juga *ihthash*, tersebut tidak bersifat mutlak, terutama jika dihadapkan pada benturan antara kepentingan pribadi dan kepentingan umum.

Dalam *syari'at* Islam, menghormati dan melindungi kebebasan atas pemilikan harta merupakan kewajiban bagi setiap muslim. Seorang pemilik harta, bebas memanfaatkan dan mengembangkan hartanya sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip *syari'at* Islam. Di dalam teologis Islam, pemilik harta yang sejati adalah Allah, sedangkan di tangan manusia harta merupakan amanat Allah sehingga dalam pemanfaatannya tidak boleh melanggar ketentuan *syari'at* Allah.

Islam menggariskan bahwa setiap individu merupakan bagian dari masyarakat. Oleh sebab itu, setiap harta yang dimiliki oleh individu, terdapat hak-hak orang lain yang harus dipenuhi seperti zakat dan shadaqah. Selain itu, terdapat juga hak publik, sehingga kebebasan seseorang dalam bertindak terhadap milik pribadinya dibatasi atau tidak boleh melanggar hak publik yang berkaitan dengan kepentingan umum.<sup>12</sup>

c. Macam-macam milkiyah

1. Dilihat dari segi harta dapat dibedakan menjadi tiga macam.

---

<sup>12</sup> Ghufron A. Mas'adi, *op.cit*, h. 63

*Pertama, milk-‘Ain* (milik benda), yakni benda itu sendiri benda yang dapat dimiliki. Misalnya seseorang memiliki benda yang bergerak dan dapat dipindah seperti alat perabot dan binatang. Harta-harta yang tidak dapat dipindah seperti kebun-kebun, rumah, toko, dan sebagainya.<sup>13</sup>

Pemilikan ini diperoleh melalui empat sebab pemilikan yakni *ihraz al-Mubahat, tawallud minal mamluk, khalafiyah dan al-Aqd*. Pada prinsipnya, pemilikan benda disertai dengan pemilikan atas manfaat benda sampai ada kehendak untuk melepaskan manfaat benda melalui cara yang dibenarkan oleh *syara’*.<sup>14</sup>

*Kedua, milk al-Manfaat* adalah pemilikan seseorang untuk memanfaatkan suatu harta benda milik orang lain dengan keharusan menjaga materi bendanya. Misalnya, pemilikan atas manfaat membaca buku, mendiami rumah atau menggunakan segala perabotan berdasarkan *ijarah* (persewaan) atau *‘ariyah* (pinjaman).

*Ketiga, milk al-Dain* (milik piutang) adalah pemilikan harta benda yang berada dalam tanggung jawab orang lain karena sebab tertentu. Seperti harta yang dihutangkan, harga jual yang belum terbayar, harga kerugian yang belum dirusak atau dimusnahkan

---

<sup>13</sup> Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001, Cet. Ke-3, h.17

<sup>14</sup> Ghufron A. Mas’adi, *op. cit*, h.64

oleh pihak lain.<sup>15</sup> Sesuatu yang dinamakan hutang adalah sejumlah harta yang menjadi piutang orang lain harus diakui dan dibayar.<sup>16</sup>

2. Dilihat dari segi unsur, harta (benda dan manfaat) terbagi menjadi dua.

*Pertama, milk al-Tam* (pemilikan sempurna), pemilikan terhadap benda sekaligus manfaatnya. *Kedua, milk al-Naqish* (pemilikan tidak sempurna), yakni pemilikan atas salah satu unsur harta saja. Dengan demikian *milk al-Naqish* ada dua bentuk, (1) pemilikan atas manfaat tanpa memiliki bendanya. Pemilikan manfaat seperti ini diperoleh berdasarkan salah satu dari empat sebab: *ijarah, i'arah*, wakaf dan wasiat atas manfaat. (2) pemilikan atas benda tanpa disertai pemilikan atas manfaatnya.<sup>17</sup>

3. Dilihat dari segi bentuknya dibedakan menjadi dua.

*Pertama, milk al-Mutamayyaz* (milik jelas) adalah pemilikan sesuatu benda yang mempunyai batas-batas yang jelas dan tertentu serta dapat dipisahkan dari yang lainnya. *Kedua, milk al-Masya'* (milik bercampur) adalah pemilikan atas sebagian baik sedikit atau banyak dan tertentu dari sebuah harta benda, seperti pemilikan atas setengah rumah atau seperempat kebun dan lain sebagainya. Ketika diadakan pembagian atas harta campuran ini untuk masing-masing

---

<sup>15</sup> *ibid*, h.64

<sup>16</sup> Teungku Hasbi ash Shiddieqy, *op.cit*, h.17

<sup>17</sup> Ghufron A. Mas'adi, *op.cit*, h.64-65



pemilikinya, maka berakhirilah pemilikan *masya'* menjadi pemilikan *mutamayyaz*.<sup>18</sup>

## B. Konsep Akad

### a. Pengertian akad

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan makhluk lainnya dalam kerangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya dan harus berhubungan dengan orang lain. Dalam hubungan antar satu manusia dengan manusia lain, terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.<sup>19</sup>

Secara bahasa kata akad berasal dari Arab *al-'Aqd* yang berarti perikatan, perjanjian dan permuwakafan *al-Ittifaq*. Secara terminologi fiqh, menurut Ibnu Abidin dalam Nasron Haroen mengatakan akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak *syari'at* yang berpengaruh pada obyek perikatan.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> *ibid*, h.66

<sup>19</sup> Dimyauddin Djuwaini, *op.cit*, h.47

<sup>20</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet. Ke-2, 2007, h.97

Menurut Ibnu Taimiyah dalam Dimyauddin Djuwaini mengatakan akad secara luas merupakan ikatan antara beberapa pihak. Makna linguistik ini lebih dekat dengan makna istilah fiqh yang bersifat umum, yakni keinginan seseorang untuk melakukan sesuatu, baik keinginan tersebut bersifat pribadi (diri sendiri), seperti *talak*, sumpah atau pun terkait dengan keinginan pihak lain untuk mewujudkannya seperti jual beli, sewa menyewa dan lainnya.<sup>21</sup>

Adapun makna akad secara *syar'i* yaitu hubungan antara *ijab* dan *kabul* dengan cara yang dibolehkan oleh *syar'i* dan mempunyai pengaruh secara langsung. Ini berarti bahwa akad termasuk dalam kategori hubungan yang mempunyai nilai menurut pandangan *syara'* antara dua orang sebagai hasil dari kesepakatan antara keduanya yang kemudian dua keinginan itu dinamakan *ijab* dan *qabul*.<sup>22</sup>

Akad ini telah lama terkenal dalam masyarakat manusia. Menurut penelitian, akad timbul sesudah adanya *ihrazul mubahat*. Sebelum timbulnya *ihrazul mubahat*, belumlah timbul akad ini, sehingga kita tidak dapat mengetahui bagaimana pertumbuhan akad dalam kehidupan manusia di dunia ini, sejak dari zaman purbakala sampai zaman kita.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Dimyauddin Djuwaini, *op.cit*, h.47

<sup>22</sup> Abdul Aziz Muhammad Azam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Amzah, 2010, h.17

<sup>23</sup> Teungku Hasbi ash Shiddieqy, *op.cit*, h.27

b. Rukun akad

Menurut *jumhur* ulama fiqh, rukun akad terdiri atas:

1. Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighat al-'Akad*)

*Sighat al-Aqad* merupakan rukun akad yang terpenting karena melalui akad inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad (transaksi). *Sighat al-Aqad* dinyatakan melalui ijab dan kabul dengan suatu ketentuan:

- i. Tujuan akad itu harus jelas dan dapat dipahami.
- ii. Antara ijab dan kabul terdapat kesesuaian.
- iii. Pernyataan ijab dan kabul harus sesuai dengan kehendak masing-masing dan tidak boleh ada yang meragukan.<sup>24</sup>

2. Pihak-pihak yang berakad (*al-Muta'qidain*)

'*Aqid* adalah pihak-pihak yang akan melakukan transaksi, dalam hal jual beli. Ulama fiqh memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh '*aqid*, yakni ia harus memiliki *ahliyah* (kecakapan) dan wilayah (kewenangan).<sup>25</sup>

3. Obyek akad (*al-Ma'qud 'alaih*)

Obyek akad adalah sesuatu di mana transaksi dilakukan di atasnya, sehingga akan terdapat implikasi hukum tertentu. *Ma'qud 'alaih* bisa berupa aset-aset finansial (sesuatu yang bernilai

---

<sup>24</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta:Rajawali Press, 2003, h.104

<sup>25</sup> Dimyauddin Djuwaini, *op.cit*, h.56

ekonomis) atau bisa berupa manfaat seperti halnya dalam akad *ijarah* (sewa menyewa).<sup>26</sup>

#### 4. *Maudhu'ul'aqdi* (tujuan akad)

Adalah maksud atau tujuan yang mana suatu akad *disyari'atkan* untuk tujuan tersebut. Satu jenis akad mempunyai satu tujuan yang hendak dicapainya dan untuk jenis akad lainnya berlaku tujuan yang berbeda. Sedangkan akad *ba'i* tujuan yang hendak dicapai adalah pemindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli dengan imbalan *iwadh*, akad hibah bertujuan pemindahan kepemilikan hak milik tanpa disertai *iwadh*.<sup>27</sup>

#### c. Syarat umum Akad

##### 1. Syarat *in'iqad* (syarat terjadinya akad)

Yakni persyaratan yang berkenaan dengan berlangsung tidaknya sebuah akad. Persyaratan ini harus mutlak dipenuhi bagi keberlangsungan akad. Jika tidak terpenuhi, maka akad menjadi batal. Persyaratan ini berlaku secara umum pada setiap unsur akad. Misalnya pihak yang berakad, obyek akad dan *sighat akad*.

##### 2. Syarat *syihah* (syarat sah akad)

Adalah syarat yang ditetapkan oleh *syara'* yang berkenaan dengan menerbitkan akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad. Jika tidak terpenuhi akad menjadi *fasid* (rusak). *Fuqaha Hanafi*

---

<sup>26</sup> *ibid*, h.57

<sup>27</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *op.cit*, h.89

mengisyaratkan terhindar dari hal-hal sebagai berikut, misalnya harus terhindar dari *jihalayah*, *ikrah*, *tauqit*, *taghrir*, *dharar* dan syarat *fasid*.<sup>28</sup>

### 3. Syarat *nafadz* (syarat pelaksanaan akad)

Persyaratan yang ditetapkan oleh *syara'* berkenaan dengan berlaku atau tidaknya sebuah akad. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan). Syarat *nafadz* ada dua. *Pertama*, *milik* (wilayah) orang yang melakukan akad benar-benar sebagai pemilik barang atau mempunyai otoritas terhadap obyek akad. *Kedua*, obyek akad harus terbebas dari pihak-pihak ketiga.<sup>29</sup>

### 4. Syarat *luzum* (syarat kepastian hukum)

Persyaratan yang ditetapkan oleh *syara'* berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Jika sebuah akad belum bisa dipastikan berlaku, seperti ada unsur-unsur tertentu yang menimbulkan hak *khiyar*, maka akad ini dalam keadaan *ghairu lazim* (belum pasti), karena masing-masing pihak berhak mem*fasakh* akad atau tetap melangsungkannya.<sup>30</sup>

#### d. Macam-macam akad

Berikut ini akan dijelaskan beberapa macam akad berdasarkan beberapa aspek:

---

<sup>28</sup> *ibid*,

<sup>29</sup> *ibid*,

<sup>30</sup> *ibid*, h.101-103

1. Berdasarkan ketentuan *syara'*

a. Akad *sahih*

Akad *sahih* adalah akad yang memenuhi unsur dan syarat yang telah ditetapkan oleh *syara'*. Dalam istilah ulama Hanafiyah, akad *sahih* adalah akad yang memenuhi ketentuan *syari'at* pada asalnya dan sifatnya.<sup>31</sup>

Akibat yang ditimbulkan oleh hukum berlaku semenjak berlangsungnya akad. Misalnya, akad jual beli yang dilakukan oleh para pihak yang cakap hukum atas *mal al-Mutaqawwim* dengan tujuan untuk memindahkan hak kepemilikan secara sah. Setelah berlangsungnya *ijab kabul*, seketika itu kepemilikan benda berpindah kepada pembeli, sedang penjual berhak atas pembayaran harga.<sup>32</sup>

b. Akad tidak *sahih*

Akad tidak *sahih* adalah akad yang tidak memenuhi unsur dan syaratnya. Dengan demikian, akad ini tidak berdampak hukum atau tidak sah. *Jumhur* ulama selain Hanafiyah menetapkan bahwa akad yang batal dan *fasid* termasuk golongan ini, sedangkan ulama Hanafiyah membedakan antara *fasid* dan batal.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, h.66

<sup>32</sup> Ghufron A. Mas'adi, *op. cit*, h.104-104

<sup>33</sup> Rahmat Syafe'i, *op.cit*, h.66

Menurut ulama Hanafiyah, akad batal adalah akad yang tidak memenuhi rukun atau tidak ada barang yang diakadkan, misalnya, akad yang dilakukan oleh salah seorang yang bukan golongan ahli akad, seperti gila, dan lainnya.<sup>34</sup> Selain itu, akad batal adalah antara prinsip dan sifat-sifat akadnya bertentangan dengan ketentuan *syari'at*, misalnya obyeknya tidak dapat dikenai hukum akad. Menurut mereka akad batal ini sama sekali tidak menimbulkan akibat hukum.<sup>35</sup>

Adapun akad *fasid* adalah akad yang memenuhi persyaratan dan rukun, tetapi dilarang oleh *syara'*, seperti menjual barang yang tidak diketahui sehingga dapat menimbulkan percekocokan.<sup>36</sup> Sekalipun telah terjadi serah terima, pihak yang dirugikan dapat mengajukan *fasakh* (pembatalan) baik secara langsung maupun melalui *qadhi* (hakim), dengan dua syarat. *Pertama*, bendanya masih utuh sebagaimana adanya sebelum terjadi serah terima. *Kedua*, benda tersebut belum ditasharrufkan dengan pihak lain.

Menurut Hasbi ash-Shiddieqy akad batal adalah akad yang sama sekali tidak berpengaruh, seperti anak yang lahir dalam keadaan mati. Akad yang putus atau akad yang *munhal* ialah akad yang sudah sah adanya, tapi kemudian putus, baik

---

<sup>34</sup> *ibid*,

<sup>35</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *op.cit*, h.104

<sup>36</sup> Rahmat Syafei', *op. cit*, h.67

dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusak dengan kemauan sendiri, maka dinamakan *fasakh*.<sup>37</sup>

Kata batal mempunyai dua pengertian. *Pertama*, batalnya sesuatu pekerjaan itu adalah karena menyalahi suruhan *syara'* atau karena tak cukup rukun dan syarat. *Kedua*, tidak mendapatkan pembalasan di hari akhir seperti pekerjaan yang dilakukan dengan *riya'* dan sebagainya.

Urusan *mu'amalat* sebenarnya merupakan urusan duniawi, yang dapat kita lihat dari dua aspek. *Pertama*, aspek terlaksananya pekerjaan itu. *Kedua*, aspek untuk kemaslahatan umat.

Sebagian ulama golongan Syafi'iyah memandang aspek yang pertama lebih kuat dari aspek yang kedua. Mereka menetapkan bahwa penjualan yang tidak dilakukan seperti ketentuan *syara'* menjadi batal baik untuk urusan muamalah maupun ibadah. Ulama Syafi'iyah menyamakan *fasad* dengan batal dalam semua aspek ibadah dan muamalah. Sedangkan ulama Hanafiyah memandang aspek yang kedua lebih kuat dibanding aspek pertama. Oleh karena itu apabila ada perbuatan yang menyalahi aturan *syara'* dan terdapat kecacatan dalam pokok akad, seperti penjualan orang gila secara prinsip akad itu menjadi batal. Tetapi apabila perbuatan itu tidak

---

<sup>37</sup> Teuku Hasbi ash-Shiddieqy, *op. cit*, h.89



mengenai pokok akad maka akad itu tidak batal dengan catatan para pihak harus menyelesaikan urusan itu sesuai dengan ketentuan *syara'*. Ulama Hanafiyah menamakan akad itu menjadi akad *fasid*.<sup>38</sup>

*Bathil* yaitu terlepasnya hukum *syara'* dari ketentuan yang ditetapkan dan tidak ada akibat hukum yang ditimbulkannya. Misalnya, memperjualbelikan minuman keras. Akad ini dipandang batal karena minuman keras tidak bernilai harta dalam pandangan *syara'*. Ulama Hanafiyah juga mengemukakan hukum lain yang berdekatan dengan batal, yaitu *fasid*. Menurut mereka, *fasid* adalah terjadinya suatu kerusakan dalam unsur-unsur akad. Jumhur ulama ushul *mutakalimin* berpendapat bahwa kata batal dan *fasid* adalah dua istilah dengan pengertian yang sama, yaitu sama-sama tidak sah.<sup>39</sup>

Akad *fasid* dan batal menimbulkan keharaman terhadap akad. Pembagian haram menurut ahli ushul fiqh Abu Zahra ada dua. *Pertama*, haram *li dzatihi* yakni keharaman langsung dari sejak semula ditentukan *syar'i* tentang keharamannya. *Kedua*,

---

<sup>38</sup> Teungku Muhammad Hasbi ash-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, Semarang: Pustaka Rizki, 2001, h.484-489

<sup>39</sup> Syahrul Anwar, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, Bogor: Ghalia, 2010, h.115

haram *li ghairihi* yakni perbuatan yang dilarang oleh *syara'* yang tidak secara langsung tetapi menimbulkan *madharat*.<sup>40</sup>

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan hukum *li dzati* dan *li ghairihi* dari aspek akibat hukumnya. Jumhur ulama mengatakan bahwa antara keduanya tidak mempunyai perbedaan akibat hukum, karena keduanya sama-sama batal. Sedangkan ulama Hanafi mengatakan bahwa haram *li ghairihi* terdapat keharaman bukan karena zatnya, tetapi disebabkan faktor luar, maka menurut mereka hukumnya *fasid*, bukan batal. Akad menjadi sah apabila faktor-faktor yang menyebabkan keharaman itu dihilangkan.<sup>41</sup>

Perbedaan tersebut dikarenakan menurut jumhur ulama hukum adalah *qadim* karena merupakan kalam *nafsi* Allah yang merupakan salah satu sifatnya. Sedangkan menurut kalangan Hanafiyah hukum adalah sesuatu yang baru karena merupakan pengaruh *kalam* Allah terhadap perbuatan manusia.<sup>42</sup>

## 2. Berdasarkan penamaannya

### a. Akad *musamma*

Akad yang telah dinamai oleh *syara'* dengan terminologi tertentu beserta akibat hukumnya dinamakan akad *musamma*, seperti akad *ba'i*, *ijarah*, *syirkah*, dan sebagainya.

---

<sup>40</sup> Muhammad Abu Zahra, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Pustaka Firdaus, Cet. Ke-13, 2010, h.51

<sup>41</sup> Syahrul Anwar, *op.cit*, h.109

<sup>42</sup> Satria Effendi dan M. Zein, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Kencana, Cet. Ke-3, 2009, h.40

b. Akad *ghairu musamma*

Akad di mana *syara'* tidak menyebutkan dengan terminologi tertentu dan tidak pula menerangkan akibat hukum yang ditimbulkannya. Akad ini berkembang berdasarkan kebutuhan manusia dan perkembangan kemaslahatan masyarakat, seperti akad *istishna'*, *bai' al-wafa*, *bai'istijrar*, dan lain sebagainya.<sup>43</sup>

3. Berdasarkan zatnya

a. Akad '*ainiyah*

Yaitu akad yang disyaratkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli.

b. Akad *ghairu 'ainiyah*

Akad yang tidak disertai dengan penyerahan barang-barang karena tanpa penyerahan barang-barang pun akad sudah berhasil, seperti akad amanah.<sup>44</sup>

### C. Konsep sewa menyewa

a. Pengertian sewa menyewa

Sewa-menyewa dalam hukum Islam dinamakan *ijarah* yang secara bahasa artinya upah, sewa, jasa atau imbalan. Sewa merupakan

---

<sup>43</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *op.cit*, h.106

<sup>44</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press, 2010, h.53

salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermu'amalah<sup>45</sup>. Transaksi ini berbeda dengan jual beli, yang obyek transaksi adalah 'ain (barang) itu sendiri. Sewa-menyewa merupakan transaksi yang obyeknya adalah manfaat dari barang itu sendiri. Jadi, tidak dibenarkan apabila orang yang menyewa barang menjadi pemilik barang yang disewanya karena penyewa hanya menjadi pemilik dari manfaat barang. Namun demikian, penyewa berkewajiban untuk bertanggung jawab penuh terhadap barang yang disewanya sebagaimana pemilik barang merawatnya. Oleh karena itu, syarat barang yang boleh disewakan adalah barang yang tidak habis dipakai atau *mal isti'mali*.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum pada saat sewa-menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'jir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang sewa (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*)<sup>46</sup>. Seperti transaksi yang lainnya, akad ijarah sangat sederhana sebagaimana yang terjadi di masyarakat umumnya.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, h.227

<sup>46</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet: Ke-2, 1996, h.52

<sup>47</sup> M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung, 2009, h.179

*Ijarah* dalam artian terminologi dikemukakan oleh beberapa ulama:

1. Zainudin bin Abdul Aziz al Fanani dalam kitabnya *Fathul Mu'in* menerangkan bahwa sewa menurut bahasa adalah isim bagi sewaan. Sedangkan dalam istilahnya merupakan suatu manfaat atau jasa dengan imbalan berdasarkan persyaratan tertentu.<sup>48</sup>
2. Mustofa Dibulbigha dalam *Fiqh Syafi'i* mengatakan bahwa *ijarah* adalah dari kata *ujrah* yang berarti upah, yakni memberi upah kepada seseorang setelah mengerjakan pekerjaan tertentu atau sampai waktu tertentu.<sup>49</sup>
3. Zainuddin Ali dalam *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.<sup>50</sup>
4. Menurut Syekh Syamsuddin Abu Abdillah dalam kitabnya *Fathul Qarib*, kata '*ijarah*' yang berkasrah pada huruf hamzahnya menurut pendapat masyhur berarti upah/buruhan. Sedangkan menurut istilah ialah suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas.<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Zainudin bin Abdul Aziz al Malibari, *Fathul Mu'in*, Jilid 2, Bandung: Al-Hidayah, tt, hal.336

<sup>49</sup> Mustafa Dibulbigha, *Fikih Syafii*, Surabaya: Bintang Pelajar, 1984, h.328

<sup>50</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, h.150

<sup>51</sup> Syekh Syamsyudin Abu Abdillah Muahammad bin Qasim Asy-Syafi'i, *Fathul Qarib*, Kudus: Menara Kudus, 1982, h.296-297

5. Menurut Sayyid Sabiq dalam Fikih Sunnah, sewa-menyewa atau *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>52</sup>

Hal yang harus diperhatikan kembali dalam akad *ijarah* ini adalah bahwa pembayaran oleh penyewa merupakan imbal balik dari manfaat yang telah ia nikmati. Maka yang menjadi obyek dalam akad *ijarah* adalah manfaat itu sendiri, bukan bendanya.

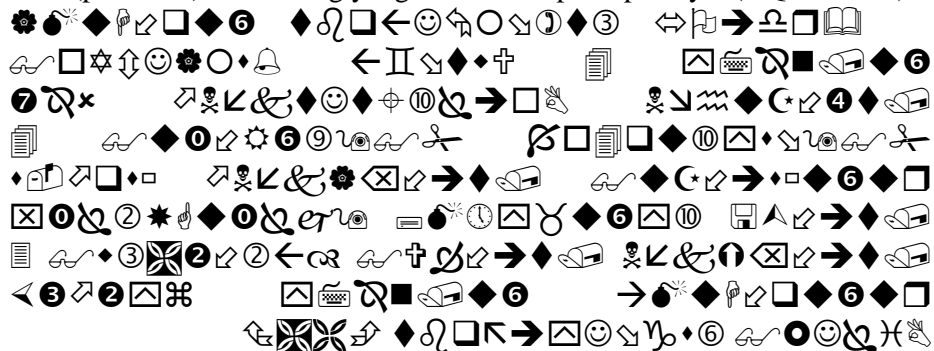
b. Dasar hukum sewa-menyewa

Dalam kitab *bidayatul mujtahid* dijelaskan sewa menyewa itu dibolehkan oleh seluruh *fuqaha amshar* dan *fuqaha* periode pertama<sup>53</sup>.

Jumhur fuqaha berdalil firman Allah:



Artinya: Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata,” wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya. (alQashas: 26)<sup>54</sup>



<sup>52</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqhussunnah*, Jilid 13, Bandung: PT. Al-Maarif, Cet. Ke-7, 1997, h.15

<sup>53</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtaashid*, Jakarta: Pustaka Amani, 2007, h.61

<sup>54</sup> *Al-Qur'an al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia*, Kudus: Menara Kudus, 2006, h.388

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan kehidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.<sup>55</sup>

Dari hadis al Abbas ibn al Walid al Dimasyqi r.a.:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه

Artinya: Berikanlah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringatnya". (H.R. Ibn Majah)<sup>56</sup>

c. Rukun dan syarat sewa-menyewa

Para ulama sepakat bahwa rukun sewa menyewa ada empat:

1. Pihak yang berakad
2. Sewa/imbalan
3. Manfaat
4. *Sighat*/ijab kabul<sup>57</sup>

Ada beberapa macam syarat dalam akad *ijarah*. *Pertama*, syarat-syarat yang berhubungan dengan rukun-rukun tersebut di atas, *Kedua*, syarat yang menjadi sahnya akad *ijarah*.

Syarat-syarat yang berhubungan dengan rukun syarat antara lain:

- a. Syarat bagi kedua orang berakad adalah telah *baligh* dan berakal (mazhab Syafi'i dan Hambali). Sedangkan menurut mazhab Hanafi dan Maliki orang yang berakad tidak diharuskan telah *baligh*

---

<sup>55</sup> *Al-Qur'an al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia*, Kudus: Menara Kudus, 2006, h.491

<sup>56</sup> Hadits riwayat Ibnu Majah, Abdullah Muhammad Yazid al-Qazwiniy, *Ibn Majah, Maktabah Syamilah*, Hadits nomor 2434

<sup>57</sup> M. Ali Hasan, *op.cit*, h.231

karena anak *mumayiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

- b. Kedua belah pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*.
- c. Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan di belakang hari.
- d. Obyek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung, tidak ada cacat dan tidak bertentangan dengan *syara*.<sup>58</sup>

Adapun syarat-syarat sewa menyewa yang menjadi syarat sah *ijarah*<sup>59</sup>, antara lain:

1. Adanya ke-*ridha*-an dari kedua belah pihak yang berakad.

Menurut al Kasani dalam Rachmat Syafei *ijarah* dapat dikategorikan jual beli sebab mengandung unsur pertukaran harta.<sup>60</sup>

2. *Ma'qud 'alaih* bermanfaat dengan jelas.

Di antara cara untuk mengetahui *ma'qud 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

3. *Ma'qud 'alaih* harus dapat memenuhi dengan *syara*.'

---

<sup>58</sup> *ibid*, h.231-233

<sup>59</sup> Rachmat Syafei, *op. cit*, h.126

<sup>60</sup> *ibid*,



Dipandang tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil juga dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang *haid* untuk membersihkan masjid sebab diharamkan oleh *syara'*.

4. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut *syara'*.

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang diperbolehkan oleh *syara'*. Para ulama sepakat melarang *ijarah* baik benda atau orang untuk berbuat maksiat.

5. Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya.

Hal ini tidak diperbolehkan misalnya menyewa orang untuk shalat *fardhu*, puasa dan lain sebagainya.

6. Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa.

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya sendiri.

7. Manfaat *ma'qud 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum.

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang dimaksud dalam *ijarah*.

d. Jenis-jenis akad sewa-menyewa

Di dalam beberapa definisi yang disampaikan di muka, dapat digaris-bawahi bahwa *ijarah* sesungguhnya merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Manfaat merupakan obyek transaksi, sehingga *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua macam. *Pertama, ijarah*

manfaat harta-benda yang lazim disebut persewaan. *Kedua, ijarah* manfaat SDM yang lazim disebut perburuhan.<sup>61</sup>

1. *Ijarah* manfaat (*al-Ijarah ala al-Manfa'ah*). Misalnya, sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan lain sebagainya. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.

2. *Ijarah* pekerjaan (*al-Ijarah ala al-A'mal*) dilakukan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain. Sedangkan *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga, jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*.<sup>62</sup>

e. Pemindahan hak sewa

Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang disewanya kepada pihak ketiga (pihak lain). Pihak penyewa dapat mengulangsewakan kembali dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama. Hal ini dikarenakan persewaan yang kedua tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

---

<sup>61</sup> Ghufron A. Mas'adi, *op. cit.*, h.183

<sup>62</sup> M. Yazid Afandi, *op.cit.*, h.187-188

Seandainya penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian. Pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah diadakan.<sup>63</sup>

Dalam pandangan ulama klasik terjadi perbedaan pendapat. Menurut ulama imam Abu Hanifah melarang hal demikian dengan alasan bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan. Tanggungan terhadap barang asal adalah milik pemiliknya, yaitu orang yang menyewakan.

Sedangkan imam Malik dan imam Syafi'i serta segolongan *fuqaha* lainnya memperbolehkan menyewakan barang yang disewa, karena disamakan dengan jual beli. Menurut Hamzah Ya'qub, pendapat yang kedua itulah yang diambil, karena tidak adanya nash yang tegas melarang menyewakan barang sewaan.<sup>64</sup>

Seorang ulama kontemporer Sayyid Sabiq berpendapat bahwa penyewa boleh menyewakan barang sewaan. Beliau mengambil contoh apabila barang sewaan itu seekor binatang, apabila disewakan kemudian disewakan kembali, maka pekerjaannya harus sama atau menyerupai pekerjaan yang dahulu pada saat binatang itu disewa yang

---

<sup>63</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *op.cit*, h.55

<sup>64</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Hidup dalam Berekonomi)*, Bandung: CV. Diponegoro, Cet. Ke-2, 1992, h.333

pertama, sehingga tidak membahayakan barang sewaan. Penyewa boleh menyewakan kembali dengan harga serupa, lebih sedikit atau lebih banyak, karena penyewa berhak mendapatkan al *khuwu*'.<sup>65</sup>

f. Berakhirnya sewa-menyewa

Akad *ijarah* akan berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Adanya cacat yang terdapat dalam obyek akad dan diketahui setelah berada di tangan penyewa:

Artinya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa. Kerusakan itu adalah akibat kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

2. Rusaknya barang yang disewakan dengan sendirinya dikarenakan usia barang sewa atau bencana alam:

Artinya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah, sehingga tidak dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya, obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti hilangnya barang yang dipunya ketika menggunakan jasa ahli:

---

<sup>65</sup> Sayyid Sabiq, *op, cit*, h.31

Artinya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan. Apabila barang yang dipunya musnah atau hilang, maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi. Misalnya A mengupahkan (perjanjian sewa menyewa karya) kepada si B, untuk menjahit bakal celana, dan kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa menyewa karya itu berakhir dengan sendirinya.

4. Terpenuhinya manfaat atau selesainya pekerjaan yang diminta.

Yakni apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun dan penyewa telah pula memanfaatkan rumah tersebut selama satu tahun maka perjanjian sewa menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya.

5. Penganut mazhab Hanafi menambahi dengan adanya *udzur*/halangan maka dapat membatalkan sewa menyewa.

*Udzur* adalah suatu halangan perjanjian yang menyebabkan batalnya akad. Misalnya, seseorang yang menyewa untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka

pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K. Lubis, *Op.cit*, hal: 57-59