

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Penelitian terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan untuk menekankan metode dan menjelaskan bagaimana perbedaan dan persamaan dengan penelitian yang telah diteliti oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Dan penelitian ini untuk menghindari plagiarisme dan menjaga orisinalitas. Oleh karena itu, peneliti akan memaparkan penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai berikut:

Penelitian pertama dilakukan oleh (Khaisar, 2022), dalam penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Kontrakan Dialihkan Sebagai Kios (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)”. Penelitian ini menghasilkan bahwa, Praktik sewa-menyewa rumah di Kelurahan Tanjung Harapan, Kecamatan Kotabumi Selatan, antara pemilik rumah, Bapak Ali Hasyim dan Ibu Hasanah, dengan penyewa, Bapak Andi dan Ibu Endang, dilakukan secara lisan berdasarkan kesepakatan bersama. Namun, penyewa mengingkari perjanjian dengan memodifikasi bentuk rumah tanpa izin, sehingga pemilik rumah meminta ganti rugi meskipun penyelesaian dilakukan secara kekeluargaan. Dalam tinjauan hukum Islam, pengalihan fungsi rumah sewa menjadi kios dinilai haram karena melanggar kesepakatan awal dan berpotensi merugikan salah satu pihak. Penyebab utama pelanggaran ini adalah kurangnya pemahaman terhadap akad sewa-menyewa, sementara transaksi yang dilakukan secara

lisan sering kali menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Perbedaan penelitian Khaisar Soewisno dengan penelitian ini yaitu, penelitian Khaisar fokus pada sewa menyewa rumah kontrakan yang dialihkan menjadi kios dengan memodifikasi bentuk rumah. Sedangkan penelitian ini berfokus pada pengalihan fungsi rumah sewa dalam tinjauan hukum Islam. Disamping itu juga terdapat perbedaan lokasi penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama meneliti pengalihan hak sewa.

Penelitian kedua dilakukan oleh (Kurniati, 2018), berjudul “Peralihan Hak Rumah Negara Kepada Pegawai Negeri Dalam Penerapan Hukum Sewa Beli”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sewa Beli merupakan alas hak atau dasar penguasaan/pemilikan rumah negara golongan III oleh pegawai negeri, melalui pembuatan “perjanjian sewa beli” antara pegawai negeri atau penghuni dengan menteri yang bertanggungjawab dalam bidang pekerjaan umum mewakili Pemerintah Indonesia yaitu Dirjen Cipta Karya. Perjanjian tersebut meletakkan hak dan kewajiban yang bertimbang balik, dari kedua belah pihak. Pegawai negeri berkewajiban mengangsur harganya sebesar 50 % dari harga taksiran berdasarkan standar tipe dan kelas bangunan, berlangsung dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun dan paling singkat 5 (lima) tahun. Peralihan hak rumah negara kepada pegawai negeri terjadi setelah pembayaran angsuran berakhir, dilakukan penyerahan rumah negara kepada pegawai negeri oleh Pemerintah dengan Surat Keputusan yang berisi penyerahan hak milik rumah dan pelepasan hak atas tanah oleh Dirjen Cipta Karya, mengakibatkan penghapusan rumah negara tersebut dari daftar barang

milik negara. Pelepasan hak atas tanah oleh Dirjen Cipta Karya merupakan dasar penerbitan Sertifikat Tanah oleh Kantor Pertanahan bagi pegawai negeri yang bersangkutan sebagai tanda bukti hak yang kuat. Perbedaan penelitian Nia Kurniati dengan penelitian ini yaitu, penelitian Nia fokus pada pengalihan rumah dinas yang dialihkan dengan sewa beli yang diangsur. Sedangkan penelitian ini berfokus pada pengalihan fungsi rumah sewa dalam tinjauan hukum Islam. Di samping itu juga terdapat perbedaan lokasi penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama meneliti pengalihan hak sewa.

Penelitian ketiga yang dilakukan oleh (Arifin, 2023), dalam penelitian yang berjudul “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Terhadap Praktik Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan”. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa Praktik sewa menyewa di Desa Sidodadi di kategorikan 4 bentuk, yakni: 1) sewa menyewa untuk di manfaatkan menjadi tempat tinggal 2) sewa menyewa untuk di jadikan tempat usaha 3) sewa menyewa dengan alih fungsi sesuai dengan akad 4) terjadi pengalihan fungsi rumah sewa yang tidak sesuai dengan akad. Kemudian di tinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sewa menyewa di Desa Sidodadi pada prinsipnya sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang dimuat dalam syara’. Hanya saja dari beberapa praktik sewa menyewa ada satu praktik sewa menyewa yang melanggar ketentuan Pasal 319 ayat 2 di mana penyewa melakukan alih fungsi yang tidak sesuai dengan akad, atau ingkar janji sebagaimana dalam pasal 36 (KHES). Perbedaan penelitian Arifin dengan

penelitian ini yaitu, penelitian Arifin fokus pada sewa menyewa rumah kontrakan dan juga dialihkan menjadi tempat usaha yang tidak sesuai dengan akad diawal. Sedangkan penelitian ini berfokus pada pengalihan fungsi rumah sewa dalam tinjauan Hukum Islam. Di samping itu juga terdapat perbedaan lokasi penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama meneliti pengalihan hak sewa.

Penelitian keempat yang dilakukan oleh (Prasetyo, 2023), dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Rumah Kontrakan (Studi Di Kelurahan Pagar Dewa Kota Bengkulu)”. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa pelaksanaan akad sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu di lakukan secara lisan saja. Sedangkan hak dan kewajiban pemilik dan penyewa rumah mempunyai ketentuan masing-masing. Pemilik rumah: menyerahkan rumah, memberi manfaat atas rumah, menanggung kerusakan rumah kecuali atas kelalaian penyewa dan berhak menerima uang sewa. Sedangkan hak dan kewajiban penyewa: membayar uang sewa tepat waktu, berhak mendapatkan manfaat dari sewa dan wajib menjaga objek yang disewakan. Kemudian pengalihan fungsi akad perjanjian sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu yaitu menjadikan rumah kontrakan tersebut menjadi warung tanpa memberitahu pihak pemilik rumah. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap praktik sewa rumah kontrakan. Berdasarkan pandangan hukum ekonomi syariah terhadap praktik sewa rumah kontrakan di kelurahan pagar dewa kota Bengkulu adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara” dan prinsip-

prinsip. Perbedaan penelitian Prasetyo dengan penelitian ini yaitu, penelitian Prasetyo fokus pada sewa menyewa rumah kontrakan yang dialihkan menjadi kontrakan tanpa pemberitahuan dengan pemilik rumah dan tidak sesuai dengan akad diawal yang telah disepakati. Sedangkan penelitian ini berfokus pada pengalihan fungsi rumah sewa dalam tinjauan hukum Islam. Di samping itu juga terdapat perbedaan lokasi penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama meneliti pengalihan hak sewa.

Penelitian kelima yang dilakukan oleh (Soleh, 2019), dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Rumah Kontrakan Untuk Bisnis Di Jemur Wonosari Surabaya”. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa pelaksanaan akad pengalihan fungsi rumah kontrakan di Jemur Wonosari Surabaya bahwa adanya pelanggaran akad yaitu mengalih fungsikan rumah yang dikontrakan untuk usaha tanpa persetujuan pemilik rumah. Dalam Hukum Islam diketahui bahwa praktik sewa menyewa yang dilakukan menjadi tidak sah, karena dalam rukun ijarah terdapat ijab dan qabul (sighat) yang tidak sesuai dengan akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Perbedaan penelitian Moch Badrus Soleh dengan penelitian ini yaitu, penelitian Moch Badrus Soleh fokus pada sewa menyewa rumah kontrakan yang dialihkan menjadi kios tanpa persetujuan pemilik rumah. Sedangkan penelitian ini berfokus pada pengalihan fungsi rumah sewa dalam tinjauan hukum Islam. Di samping itu juga terdapat perbedaan lokasi penelitian. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama meneliti pengalihan hak sewa.

## B. Kerangka Teori

### 1. Hukum Islam

#### a. Pengertian Hukum Islam

Hukum Islam memiliki nama lain yang biasa disebut dengan syariah, yang sistem hukumnya berdasarkan ajaran agama Islam. Berbagai aspek kehidupan umat Islam diatur dalam hukum Islam yang didasarkan pada ajaran Agama Islam yang terdiri dari ibadah ritual, hubungan sosial, ekonomi dan politik. hukum Islam sebagai pedoman hidup yang luas, tidak hanya mengatur aspek spiritual, tetapi juga memberikan petunjuk yang jelas untuk perilaku individu dan masyarakat. Memahami hukum Islam sangat penting bagi setiap Muslim. (Sholihah et al., 2023)

Hukum Islam secara etimologis yaitu, *Fiqh* yang berarti pemahaman atau pengetahuan wahyu (Al-Qur'an dan Hadis) yang menggunakan akal pikiran yang bermetode tertentu sehingga mengetahui hukum-hukum yang ada, perbuatan subjek hukum (mukalaf) dengan dalil yang terperinci. Dalam pemahaman dan pengetahuannya menggunakan metode yang terperinci terbentuk dalam suatu disiplin ilmu yang disebut dengan *Ushul Fiqh*. (Tahir & Handayani, 2021)

Ilmu *Fiqh* adalah ilmu yang berkaitan dengan umat Muslim tentang mempelajari hukum-hukum yang ada. Secara harfiah berasal dari kata *fuqaha* yang memiliki arti pemahaman atau pengetahuan

yang mendalam. Ilmu *Fiqh* berkaitan dengan pemahaman yang mendalam tentang aturan hukum Islam dan bagaimana mereka menerapkannya dalam berbagai aspek kehidupan.

Ada juga beberapa pendapat dari pandangan para ahli tentang hukum Islam, yaitu:

- 1) Menurut Imam Syafi'i, dalam berbagai aspek seperti ibadah, muamalah dan jinayah diatur dalam Hukum Islam yang berasal dari Al-Qur'an dan Hadis dan dapat diatur di dalam kehidupan manusia. Al-Qur'an dan Hadis menjadi sumber utama dalam pengambilan hukum yang sistematis sekaligus digunakan pada *ijma'* dan *qiyas* sebagai alat bantu.
- 2) Menurut Imam Malik, pada masa Nabi Muhammad SAW dianggap sebagai model terbaik dalam praktik untuk penerapan syariah oleh masyarakat Madinah.
- 3) Menurut Imam Ahmad ibn Hanbal, tanpa menggunakan banyak analogi atau akal, menetapkan bahwa Hukum Islam sebagai aturan ketat yang berdasarkan dari teks-teks agama.
- 4) Menurut Imam Abu Hanifah, di dalam Hukum Islam suatu pedoman yang fleksibel dan dapat menyesuaikan dengan *ijtihad* seiring berjalannya waktu. Dan peran akal yang menegaskan dalam memahami Hukum Islam.

#### b. Dasar Hukum Islam

- 1) Al-Qur'an

Al-Qur'an berfungsi sebagai dasar hukum syariat Islam dan mengatur banyak aspek kehidupan sehari-hari umat Islam seperti ibadah, akhlak, ekonomi, sosial dan lainnya. Di dalamnya terdapat aturan dan pedoman yang menunjukkan bagaimana orang-orang yang beragama Islam seharusnya bertindak sesuai dengan adanya prinsip dasar Islam.

Sebagai panduan dalam praktik keagamaan, umat Islam diharapkan untuk belajar mempelajari dengan membacanya secara teratur sebagai panduan. Ayat yang terdapat pada Al-Qur'an sering digunakan dalam acara keagamaan seperti, pernikahan dan pemakaman. Oleh karena itu kita sebagai umat Islam menghormati dan menghargai adanya Al-Qur'an sebagai inspirasi pedoman hidup yang penting. (Nasrullah, 2024)

Berdasarkan dari segi bahasa, Al-Qur'an berbentuk masdar yang berasal dari kata *qara'a* dan dapat digabungkan dengan *wajan fu'lan* yang artinya bacaan atau apa yang tertulis padanya, *maqrū'*. Terdapat dalam surat Al-Qiyamah (75) : 17-18:

إِنَّ عَلَيْنَا جَمْعَهُ، وَقُرْآنَهُ، [١٧] فَإِذَا قَرَأْتَهُ فَاتَّبِعْ  
قُرْآنَهُ، [١٨]

Artinya: “*Sesungguhnya atas tanggungan Kami-lah mengumpulkannya (di dadamu) dan (membuat pandai) membacanya. Apabila Kami telah membacakannya, maka ikutilah bacaannya itu*” (Harisudin, 2019).

Al-Qur'an merupakan dasar keagamaan Islam. Sebagai panduan spiritual, umat Islam diharapkan mempelajari dan

membacanya secara teratur. Ayat-ayat dalam Al-Qur'an sering diucapkan dalam acara keagamaan, seperti di pernikahan dan pemakaman. Umat Islam menghormati adanya Al-Qur'an yang dianggap sebagai sumber inspirasi dan pedoman yang penting.

(Nasrullah, 2024)

## 2. Hadis

Hadis merupakan sumber kedua setelah Al-Qur'an yang berperan penting dalam ajaran Islam. Hadis merupakan sumber yang memiliki peran dalam pembentukan identitas umat Islam dan memberikan inspirasi setelah Al-Qur'an yang mendoktrin seluruh umat Islam dan ajaran yang berkaitan dengan ajaran Islam yang ada. Kedudukan sumber Al-Qur'an dan Hadis ini memberikan landasan yang kuat untuk aspek kehidupan serta memberikan perhatian yang besar, bahkan lebih besar dari sumber lainnya.

Dalam bahasa Arab kata "*al-hadith*" secara literal berarti komunikasi, cerita dan percakapan yang bersifat agama, sejarah, modern dan mencakup informasi religius dan sekuler. (Nasrullah, 2024)

Sedangkan menurut bahasa kata "*as-sunnah*" berarti jalan atau tuntunan terdapat baik yang terpuji maupun yang tercela, sesuai dengan sabda Nabi:

مَنْ سَنَّ سُنَّةً حَسَنَةً فَلَهُ أَجْرُهَا وَأَجْرُ مَنْ عَمَلَ بِهَا إِلَى  
يَوْمِ الْقِيَامَةِ وَمَنْ سَنَّ سُنَّةً سَيِّئَةً وَزُرَّهَا وَوَزَرَ مَنْ عَمَلَ بِهَا  
إِلَى يَوْمِ الْقِيَامَةِ.

Artinya: “Barang siapa yang memberi contoh tuntunaan perbuatan yang baik, ia akan mendapatkan pahala perbuatan tersebut serta pahala mereka yang mengikutinya sampai hari kiamat. Dan barang siapa yang akan memberikan contoh perbuatan yang buruk, ia akan mendapatkan siksaan perbuatan tersebut dan siksaan mereka yang menirunya sampai hari akhir”. (H.R Muslim)

Secara terminologi, para ahli hadist sunnah sebagai “Segala sesuatu yang bersumber dari Nabi Muhammad SAW baik dalam bentuk ucapan (*qaul*), perbuatan (*taqrir*), perangai dan sopan santun ataupun langkah perjuangannya dari yang sebelum ataupun setelah diangkat menjadi Rasul”. Menurut para ahli kata hadis dan sunnah memiliki arti yang sama. (Rohidin, 2016)

Para ulama setuju bahwa hadis sahih adalah sumber hukum untuk kehujjahan sunah, tetapi mereka adanya perbedaan pendapat tentang nilai hadis mana yang sahih. Kebanyakan ulama hadis setuju bahwa hadis terbagi menjadi mutawatir dan ahad berdasarkan sanadnya, dan kemudian menjadi tiga bagian lagi, yaitu *masyhur*, *'aziz*, dan *gharib*. Namun, *Hanafiyah* mengklasifikasikan hadis sebagai *mutawatir*, *mashyur*, dan *ahad*.

Hadis ahad adalah *hujjah*, jika benar dan yakin berasal dari Rasulullah SAW, dan telah disetujui oleh para sahabat, tabi'in, dan para ulama setelah mereka. Semua ulama setuju bahwa hadist *Mutawatir hujjah*, tetapi mereka berbeda pendapat tentang menghukum hadist ahad (hadis yang diriwayatkan) dari Rasulullah

SAW. oleh satu orang, dua, atau jamaah, tetapi tidak mencapai derajat *mutawatir*.

Pernyataan di atas telah disetujui oleh para ulama dari semua golongan, kecuali golongan *Mu'tazilah*. Pendapat kaum *Mu'tazilah* dapat dianggap sebagai pendapat yang salah karena mereka menolak berbagai ketetapan yang berkembang dan sesuai dengan Al-Quran. Mereka juga menolak persetujuan para sahabat dan para ulama yang menerima hadis ahad dan mengamalkannya hanya jika benar-benar datang dari Rasulullah. (Harisudin, 2019)

### 3) Ijma'

Kata *Ijma'* secara bahasa berarti bermaksud atau berniat, dan juga berarti kesepakatan terhadap sesuatu, jika suatu kaum bersepakat terhadap sesuatu, mereka dikatakan telah berijma'.

Para ulama berselisih tentang istilah mujtahid. Menurut kitab *Jam 'ul Jawami*, yang dimaksud dengan mujtahid adalah orang yang faqih yang memiliki kemampuan untuk mengistinbath hukum dari dalil-dalil syara'. Ada orang yang menganggap mujtahid sebagai ahlu ahli wal aqdi, selain pendapat di atas. Sebenarnya, beberapa pendapat tersebut setuju bahwa mujtahid adalah orang Islam yang baligh, berakal, memiliki sifat terpuji, dan memiliki kemampuan untuk mengistinbath hukum dari sumbernya. (Harisudin, 2019)

c. Tujuan Hukum Islam

Tujuan utama yang ada dalam hukum Islam atau syariah adalah untuk menciptakan sebuah kesejahteraan bagi umat manusia baik di dunia dan akhirat. Tujuan ini disebut *Maqashid al-Syari'ah*, yang merujuk pada tujuan atau maksud syariah yang ingin dicapai melalui penerapan hukum-hukum Islam.

Memahami *maqashid al-Syari'ah* sangat penting karena dapat membantu menjelaskan hikmah yang ada pada peraturan-peraturan syariah dan memberikan garis besar untuk penafsiran hukum Islam dalam konteks yang terus berubah.

Prinsip-prinsip yang menjadi tujuan dari penerapan hukum Islam adalah *Maqashid al-Syari'ah*. Tujuan ini mencakup perlindungan dan mempertahankan lima hal utama yang dianggap penting bagi kesejahteraan manusia. Aspek penting dalam *Maqashid al-Syari'ah* ada dalam kemampuannya yang menyediakan kerangka fleksibel dan dinamis untuk menerapkan hukum Islam sehingga tetap relevan dalam berbagai situasi dan kondisi. Hukum Islam (*maqashid al-syari'ah*) memiliki lima tujuan dan dikenal dengan al-*maqashid al-khamsah*, di antaranya yaitu:

1) Melindungi Agama (*Hifzh al-Din*)

Syariah bertujuan untuk menjaga kemurnian dan keutuhan dalam ajaran agama Islam. Ini termasuk kewajiban untuk

melakukan ibadah, adanya larangan penyimpangan akidah, dan penegakan hukum terhadap pelanggaran yang merusak agama.

2) Melindungi Jiwa (*Hifzh al-Nafs*)

Adanya perlindungan terhadap nyawa manusia, dan sebagai tujuan utama pada syariah. Terdapat dalam aturan yang melarang pembunuhan, Pemberian hak-hak perlindungan terhadap diri dan adanya penegakan hukum pembalasan setimpal (qishash) untuk menjaga keamanan dan keadilan dalam masyarakat.

3) Melindungi Akal (*Hifzh al-'Aql*)

Syariah bertujuan untuk menjaga akal pikiran pada manusia. Karena itu, dalam Islam adanya larangan konsumsi minuman keras (miras) dan obat terlarang (narkotika) yang dapat merusak akal pikiran. Salah satu cara untuk perlindungan ialah dengan pendidikan dan pengetahuan sesuai dengan yang dianjurkan.

4) Melindungi Keturunan (*Hifzh al-Nasl*)

Perlindungan terhadap keturunan dan keluarga sudah diatur di dalam hukum Islam yang berisikan aturan tentang pernikahan, hak serta kewajiban orang tua terhadap anaknya, serta mencakup larangan zina dan perbuatan yang dapat merusak silsilah keturunan dalam keluarga.

#### 5) Melindungi Harta (*Hifzh al-Mal*)

Syariah bertujuan untuk mengatur adanya perlindungan terhadap harta benda yang mencakup hukum-hukum tentang kepemilikan, transaksi ekonomi yang halal, zakat, serta larangan pencurian dan korupsi. (Sholihah et al., 2023)

#### 6) Melindungi atas Kemuliaan

Syariah Islam juga terdapat aturan dalam larangan tentang fitnah atau tuduhan yang membicarakan orang lain. Dengan ini kemuliaan yang ada pada manusia dapat terjaga dari hal-hal yang dapat mencemari nama baik dan kehormatannya. (Iryani, 2017)

#### d. Macam Hukum Islam

Di dalam agama Islam terdapat sebuah aturan yang harus ditaati oleh para umat-Nya dan aturan yang harus kita pahami ialah aturan Allah SWT. Di dalam kehidupan manusia aturannya selalu berkaitan dengan hukum-hukum Islam yang terdapat di dalam Al-Qur'an dan hadistnya. Berikut macam-macam hukum Islam, yaitu:

##### 1) Wajib

Hukum Islam wajib yaitu, perbuatan yang apabila dikerjakan akan mendapatkan pahala dan apabila ditinggalkan akan mendapatkan siksaan di akhirat. Contohnya, perbuatan yang memiliki hukum wajib adalah shalat lima waktu, puasa, menurut aurat. (Iryani, 2017)

## 2) Sunnah

Hukum Islam sunnah yaitu, perbuatan yang dikerjakan bisa dijadikan wajib ataupun tidak. Apabila dikerjakan akan mendapatkan pahala tetapi jika tidak dikerjakan, tidak akan mendapatkan siksa atau hukuman. Contohnya, perbuatan yang memiliki hukum sunnah adalah memberikan sedekah, shalat sunnah. (Iryani, 2017)

## 3) Haram

Hukum Islam haram yaitu, perbuatan yang apabila dikerjakan sudah pasti akan mendapatkan siksaan atau hukuman. Dan apabila tidak dikerjakan akan mendapatkan pahala, karena sudah meninggalkan perbuatan yang sudah jelas diharamkan. Contohnya, perbuatan yang memiliki hukum haram adalah berbuat zina, mencuri, meminum alkohol dengan sengaja, korupsi, dan memakan makanan haram seperti: babi, darah dan bangkai (Iryani, 2017).

## 4) Makruh

Hukum Islam makruh yaitu, perbuatan yang bisa ditinggalkan apabila itu lebih baik dari pada dikerjakan. Contohnya, perbuatan yang memiliki hukum makruh adalah merokok (Iryani, 2017).

## 5) Mubah

Hukum Islam mubah yaitu, perbuatan yang dalam aturannya apabila dikerjakan maupun tidak dikerjakan tetap diperbolehkan. Contohnya, perbuatan yang memiliki hukum mubah adalah olahraga, tidur terlambat atau begadang, makan dan minum (Iryani, 2017).

## 2. Pengalihan

### a. Pengertian Pengalihan

Pengalihan adalah proses pemindahan hak, kewajiban, atau tanggung jawab dari satu pihak kepada pihak lain dalam suatu perjanjian atau hubungan hukum. Pengalihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berasal dari kata proses, cara, mengalihkan, pemindahan dan perubahan (KBBI, 2016)

Pengalihan sewa berarti memindahkan barang sewa kepada pihak lain. Pada dasarnya, seorang penyewa dapat mengalihkan atau mengulang sewakan barang sewanya kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan pertama, sehingga tidak terjadi kerusakan pada barang yang disewa. Jika penggunaan barang yang disewa tersebut tidak sesuai dengan perjanjian, penyewa harus mengembalikan barang yang disewa tersebut. (Aminullah, 2021)

Dalam Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyatakan bahwa “Penyewa jika tidak diizinkan, tidak

boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika itu tidak dilarang dalam persetujuan.

Pada dasarnya, terkait sewa menyewa terdapat larangan untuk tidak mengalihkan barang yang disewa kepada pihak lain, mereka dilarang untuk mengalihkan barang yang disewa kepada pihak lain kecuali diizinkan oleh perjanjian yang dilakukan untuk melakukannya (Aminullah, 2021)

#### b. Jenis-Jenis Pengalihan

★ Pengalihan dapat terjadi dalam berbagai bidang, seperti hukum perdata, bisnis, dan administrasi pemerintahan. Dalam hukum, pengalihan sering dikaitkan dengan peralihan hak milik, piutang, atau kewajiban hukum lainnya. Jenis-jenis pengalihan antara lain sebagai berikut:

##### 1) Pengalihan Hak

Pengalihan hak meliputi pemindahan hak milik, hak guna usaha, hak sewa, atau hak lainnya. Contohnya adalah

pengalihan hak atas tanah melalui jual beli atau hibah.  
(Harsono, 2020)

## 2) Pengalihan Piutang

Pengalihan piutang terjadi ketika kreditur memindahkan hak tagihnya kepada pihak lain, misalnya dalam bentuk anjak piutang (factoring) atau cessie dalam hukum perdata. (Subekti, 2001)

## 3) Pengalihan Kewajiban

Pengalihan kewajiban terjadi ketika seseorang atau suatu entitas hukum menyerahkan kewajibannya kepada pihak lain, seperti dalam pengalihan utang dengan persetujuan kreditur. (Mariam, 2010)

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- a) Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b) Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

### 3. Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam

#### a. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), berasal dari pemakaian atau penyewaan sesuatu dengan membayar uang (Kemendikbud, 2022). Secara bahasa *ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yaitu ganti (*al-'iwadhu*). *Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa antar penyewa dengan ada yang menyewakan sesuatu yang digunakan memiliki harga tertentu dan tenggat waktu yang ditentukan (Suaidi, 2021).

Dalam hukum Islam penyewa disebut sebagai (*musta'jir*), dan yang menyewakan disebut sebagai (*mu'ajjir*) dan benda yang disewakan disebut (*ma'jur*). Imbalan atas manfaat disebut dengan (*ajran*) atau (*ujrah*) (Yazid, 2017). Sedangkan menurut istilah ada perbedaan dari para ulama, yaitu:

- ★ 1) Menurut Ulama *Hanafiyah*, mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.
- 2) Menurut Ulama *Syafi'iyah*, mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan dapat dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
- 3) Menurut Ulama *Malikiyah* dan *Hanabilah*, mendefinisikan *ijarah* sebagai manfaat kepemilikan yang memiliki waktu tertentu dengan imbalan yang diizinkan.

Oleh karena itu, ijarah dapat didefinisikan sebagai suatu kesepakatan yang mengikat dan dibuat oleh satu atau beberapa orang untuk melaksanakan pelaksanaan perjanjian tertentu. Ijarah dibuat oleh kedua belah pihak yang dapat menimbulkan sebuah hak dan kewajiban antara keduanya. (Suaidi, 2021)

b. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

1) Al-Qur'an

Allah Subhanahu wa Ta'ala berfirman:

قَالَتْ أَحْذِرْهُمَا يَا بَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ  
الْقَوِيَّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, (Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya)”. (Al-Qashash [28]: 26)

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ  
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ يَتِمُّ الرِّضَاعَةَ  
بِالْمَعْرُوفِ لَا تَكْلَفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا  
وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا  
فَصَالًا عَنِ تِرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرَ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ  
أَرَدْتُمْ أَنْ تُسَنِّرُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا  
آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ  
بَصِيرٌ

Artinya: “Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan

*anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.* (Al- Baqarah ayat [2]: 233)

Surat Al-Baqarah dijadikan sebagai landasan dasar hukum yang mempunyai makna bahwa dalam sewa-menyewa terdiri dari jasa, dan pada akad akhirnya harus diberikan upah pembayaran sebagai ganti dari jasa yang ada pada sewa menyewa. (Shofwatul A, 2022)

## 2) Hadis

أَعْطُوا الْأَجْرَ رَاجِرَ هُوقَ بَلَّ أَنْ يَجْفَ عَرَأْفُهُ

Artinya: “Dari Ibn RA, berkata bahwa Rasullah SAW bersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering” (HR. Ibn Majjah).

إِنْ أَحَقَّ مَا أَخَذْتُمْ عَلَيْهِ أَجْرًا كِتَابُ اللَّهِ

Artinya: “Sesungguhnya sesuatu yang paling berhak kamu ambil upahnya adalah kitab Allah (Al-Qur’ān)” (HR. Bukhari)..

## 3) Ijma’

Menurut para ulama setuju bahwa akad ijarah adalah transaksi yang diizinkan dalam Islam selama memenuhi persyaratan syariah, seperti adanya kejelasan tentang objek, harga, dan jangka waktu sewa.

## c. Macam-Macam Sewa-Menyewa

Para ulama Fiqh apabila dilihat dari segi objeknya membagi menjadi dua macam akad ijarah, yaitu:

- 1) *Ijarah bil ‘amal*, yaitu bersifat pekerjaan atau jasa. Caranya, mempekerjakan seseorang untuk melakukan sebuah pekerjaan

dan menurut para ulama hukumnya dibolehkan apabila pekerjaannya bersifat jelas, contohnya buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan lain-lain. Dan terbagi menjadi dua, yaitu:

a) *Ijarah* yang bersifat pribadi, sebagai contoh seperti memberikan upah atau gaji kepada pembantu rumah tangga, memberikan upah atau gaji kepada seorang yang menawarkan jasanya.

b) *Ijarah* yang bersifat serikat, seseorang atau sekelompok orang yang menawarkan jasa mereka untuk kepentingan umum, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Para ulama *Fiqh* berpendapat bahwa kedua jenis *ijarah* terhadap pekerjaan buruh, tukang, dan pembantu boleh dilakukan. (Yazid, 2017)

★ 2) *Ijarah bil manfaat*, yaitu sewa menyewa atau *Ijarah* yang memiliki manfaat, contohnya: Sewa menyewa rumah, Sewa menyewa pakaian, Sewa menyewa toko, Sewa menyewa kendaraan, Sewa menyewa perhiasan dan lain-lain

Para ulama *Fiqh* setuju bahwa barang sewa dibolehkan dianggap sebagai manfaat yang apabila diizinkan oleh Syara'. (Yazid, 2017)

#### d. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa

##### 1) Rukun Sewa-Menyewa

Rukun dalam hal aturan Hukum Islam merupakan bagian yang terpenting, apabila tidak terlaksana diantaranya, maka tidak terpenuhi suatu perjanjian dan tidak sah. Menurut Jumhur Ulama, terdapat empat rukun Ijarah, yaitu:

a) Dua pihak yang berinteraksi

Dua pihak yang terdapat dalam rukun sewa-menyewa harus dalam keadaan baligh (dewasa) dan bukan seorang anak kecil, yang dimana tidak sah apabila tidak sesuai dengan kriteria rukunnya. Kemudian memiliki hak dalam membelanjakan hartanya dan transaksi yang dilakukan oleh mereka antara suka sama suka.

b) *Sighat*

*Sighat* merupakan sebuah ungkapan yang digunakan untuk menggambarkan niat kedua belah pihak dalam sewa-menyewa. Sewa-menyewa hanya sah jika ada ijab dan qobul, baik dalam bentuk pernyataan atau bentuk isyarat lainnya, yang menunjukkan sebuah adanya persetujuan antara kedua belah pihak tentang tata cara pelaksanaannya. Sesuai dengan syari'ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku akad ijarah dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat.

c) Upah

Upah atau imbalan dalam ijarah harus berupa sesuatu yang bernilai, baik uang maupun jasa, kepada seseorang yang telah

diperintahkan untuk melakukan pekerjaan tertentu. Upah atau imbalan harus diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati Bersama dan tidak bertentangan dengan kebiasaan.

Adapun syaratnya sebagai berikut:

1. Mengetahui jumlah yang detail dan jelas.
2. Hakim dan pegawai khusus lainnya tidak boleh mendapatkan kompensasi dari pekerjaan mereka karena mereka sudah menerima kompensasi khusus dari pemerintah.
3. Penyerahan uang harus bersamaan dengan penerimaan barang yang disewakan.

d) Manfaat

Salah satu cara untuk mengetahui barang adalah dengan menjelaskan manfaatnya, batas waktunya dan jenis pekerjaannya. Salah satu syarat untuk menyewakan harta benda adalah:

1. Harta benda yang disewakan dapat dimanfaatkan secara langsung dan tidak cacat yang bisa berdampak terhadap fungsinya.
2. Pemilik menunjukkan secara langsung kualitas dan kuantitas barang tanpa menyembunyikan apapun tentang keadaan barang tersebut.
3. Barang itu harus harta yang dapat digunakan berulang kali tanpa mengubah bentuk atau sifatnya.

4. Barang itu tidak bertentangan dengan Hukum Islam.

Adapun untuk sewa dan menyewakan, syaratnya adalah berakal dengan kehendak sendiri (bukan dengan paksaan), tidak mubazir, dan baligh (setidaknya saat umur 15 tahun) (Haerullah, 2021).

## 2) Syarat Sewa-Menyewa

Adapun syarat-syarat yang terdiri dari empat jenis persyaratan sebagai berikut:

- a. Syarat yang terjadinya ketika akad (Syaratin 'iqah)
- b. Keberlangsungan akad (Syaratnafadh)
- c. Syarat yang menjadikan sahnya ijarah dan bersifat mengikat pada akad (syaratluzum)

## 3. Syarat Sah Ijarah

- a. Persetujuan yang dibuat oleh kedua belah pihak untuk melakukan akad ijarah, jika salah satu merasa terpaksa melakukannya maka akad itu tidak sah.
- b. Objek akad (ma'qud 'alaih), manfaat yang harus dijelaskan dan bermanfaat dengan cara yang sesuai Syara' agar tidak menimbulkan perselisihan.
- c. Objek manfaat, objek manfaat yang bisa dijelaskan dengan mengetahui benda yang disewakan (Suaidi, 2021).