

BAB II

LANDASAN TEORI

A. *Ijarah*

1. Pengertian *Ijarah*

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *ijarah* yang berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.¹ *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa dan lain-lain.

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti *Al-‘Iwadh*/penggantian, dari sebab itulah *Ats-Tsawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *Al-Ajru*/upah²

Adapun secara terminologi, para ulama *Fiqh* berbeda pendapatnya, antara lain:

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *Al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.³
- b. Menurut Ulama Syafi’iyah *Al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju,

¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007) hal. 228

² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Beirut: Dar kitab al-Arabi, 1971), jilid III. Hlm 177

³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Beirut: Dar kitab al-Arabi, 1971), jilid III. Hlm 177

tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu⁴

- c. Menurut Amir Syarifuddin *Al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijarah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *Ijarah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *al-Ijarah*.⁵

Al-ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara berdasarkan ayat *al-Qur'an*, *hadis-hadis* Nabi, dan ketetapan *Ijma* Ulama.⁶

⁴ Asy-Sarbaini al-khatib, *mughni al-Mukhtaz* (Beirut: Dar al-Fikr, 1978), jilid II, hlm 223

⁵ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), Cet. II. Hlm 216

⁶ Wahbah al-juhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa adilatuhu* (Damaskus: Dar al-fiqr al-Mua'sshim, 2005), jilid V, cet, ke-8, hlm, 3801-2802

2. Dasar Hukum Ijarah

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *Al-ijarah* sebagai berikut:

a. Al-Qur'an Surah *al-Qasas* : 26

قَالَتْ إِحْدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: *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 orang yang kuat dan dapat dipercaya."*

Pada ayat tersebut dijelaskan bahwa perburuhan dengan menggunakan tenaga manusia untuk melakukan suatu pekerjaan dibenarkan dalam Islam. Dengan kata lain pelaksanaan pemberian upah (upah kerja) yang merupakan *ijarah* dalam hukum Islam.⁷

b. Hadis

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: *"Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering."* [HR. Ibnu Majah, shahih].

Dari Hadis di atas dapat dipahami bahwa Nabi SAW sangat menganjurkan untuk menyegerakan membayar upah kepada orang yang dipekerjakan.

لَا يَجِلُّ مَالُ امْرِئٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ

⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2014.)hlm 116

Artinya: “Tidak halal harta seseorang kecuali dengan rida pemiliknyanya.” [HR. Ahmad Syaikh Syu’aib Al Arnauth]

c. *Ijma*

Berdasarkan *Ijma*, para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu boleh dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *Ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*.

Jadi, berdasarkan nash al-Qur’an, Sunnah (hadist) dan *Ijma* tersebut diatas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* atau upah mengupah boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syara. Tujuan disyariatkannya *ijarah* untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, dan di lain pihak ada yang mempunyai tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapat keuntungan⁸

3. Rukun dan Syarat *al-ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa adanya rukun akad

⁸ Mahmudatus Sa’diyah, *fiqh Muamalah II* (Teori Praktik) (Jepara: Unisnu Press, 2019), hlm. 74

tidak akan sah. Layaknya dalam sebuah transaksi sewa menyewa bahwa rukun mutlak adanya dalam sebuah akad *ijarah*.

Menurut Ulama mazhab Hanafi rukun *ijarah* hanya satu, yaitu ijab dan qabul, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang berakad, imbalan atau upah dan manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat sewa menyewa, bukan rukunnya.⁹ Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

1) Dua orang yang berakad.

Orang yang melakukan akad *ijarah* ada dua macam, yaitu mu'ajir dan musta'jir. Mu'ajir adalah orang yang menyewakan suatu manfaat kepada orang lain. Musta'jir adalah pihak lain yang menyewa manfaat suatu manfaat.

Adapun syarat-syarat dari 'pemberi sewa dan penyewa yakni mampu membedakan yang baik dan buruk. Dalam sumber lain mengatakan bahwa harus memiliki kecakapan untuk melakukan tindakan yang mengakibatkan hukum.¹⁰

2) *Sighat* (ijab dan kabul).

⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 231.

¹⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Depok: Kencana, 2017), 88.

Sighat yaitu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari dalah seorang yang berakad sebagai gambaran dalam mengadakan akad.

Ada beberapa rukun sewa menyewa yang harus dipenuhi sehingga sewa menyewa dianggap sah. Adapun rukun sewa menyewa yang tercantum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 251, yaitu:¹¹

- a) Pihak yang menyewa (*Musta'jir*)
 - b) Pihak yang menyewakan (*Mu'ajir*)
 - c) Benda yang diijarahkan (*Ma'jur*)
 - d) Akad.
- 3) Sewa atau upah

Upah sebagaimana terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.¹² Upah ini merupakan imbalan atas pekerjaan yang telah dilakukan. Upah ini dapat

¹¹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan hukum perdata* ,(Bandung: Fokusmedia , 2008) Pasal 251)

¹² W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hal. 553

berupa uang atau benda lain yang jelas sesuai ketentuan awal yang telah disepakati.

4) Objek Sewa

Barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja harus memiliki manfaat yang jelas. Hal tersebut agar terhindar dari perselisihan dikemudian hari baik jenis, sifat barang yang akan disewakan atau pekerjaan yang akan dilakukan.¹³

Barang tidak memiliki kejelasan suatu manfaat dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan, tempat manfaat, masa waktu, dan penjelasan, objek kerja dalam penyewaan para pekerja.

a) Penjelasan tempat manfaat

Disyaratkan bahwa manfaat itu dapat dirasakan, ada harganya, dan dapat diketahui.

b) Penjelasan waktu

Ulama Ḥanafiyah tidak mensyaratkan untuk menetapkan waktu di awal akad, sedangkan ulama *Syāfi'iyah* mensyaratkan, sebab bila

¹³ Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya pada Perbankan Syariah*, Cet. 1, (Padang: Hayfa Press, 2005), hal. 106

waktunya tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

c) Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan jenis pekerjaan sangat penting dan dapat diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

d) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

e) Objek sewa-menyewa harus barang yang halal, bukan yang haram dan bukan pula suatu ibadah.

Islam tidak membenarkan terjadinya sewa menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang oleh agama, misalnya menyewa rumah untuk perbuatan maksiat. Demikian juga menyewa orang untuk mengerjakan shalat atau puasa, tidak diperbolehkan, karena tersebut merupakan farḍu‘ain yang harus dikerjakan sendiri dan tidak dapat digantikan orang lain.

f) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau dengan cara mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku agar tidak menimbulkan keraguan antara kedua belah pihak.

¹⁴

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diatur mengenai jenis barang yang disewakan, hal ini tercantum dalam pasal 274 yang berbunyi:

- a) Benda yang menjadi objek *ijarah* harus benda yang halal atau mubah.
- b) Benda yang di*ijarah* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariat.
- c) Setiap benda yang dapat dijadikan objek jual beli dapat dijadikan objek *ijarah*.¹⁵

b. Syarat *al-ijarah*

Untuk sahnya sewa menyewa harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan pelaku, objek, sewa atau upah dan akadnya. Adapun syarat-syarat sewa menyewa adalah sebagai berikut:¹⁶

¹⁴ Ibnu Taimiyyah dan Ibnu Qayyim, *Hukun Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah* (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), hlm. 322.

¹⁵ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan hukum perdata*, (Bandung: Fokusmedia, 2008) Pasal 274

¹⁶ Suhrawardi K. Lubis dan Fajar Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta : Sinar Grafika, 2012) hal. 157-158

1) Untuk kedua orang yang berakad (*al-muta'qidain*)

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baliq dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, sewa menyewanya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baliq, tetapi anak yang telah mummyiz pun boleh melakukan akad sewa menyewa. Namun, mereka mengatakan apabila seorang anak yang mummyiz melakukan akad sewa menyewa terhadap dirinya atau hartanya, maka akadnya baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.

2) Persetujuan kedua belah pihak.

Pernyataan ijab qabul merupakan suatu bentuk keridhaan para pihak untuk melakukan akad *ijarah*. Maksudnya, jika di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.

Tentang bagaimana ijab qabul dilakukan dalam KHES dijelaskan mengenai ijab qabul hal ini tercantum dalam pasal 252, yaitu:

- a) Shigat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas.
- b) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.
- 3) Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad sewa menyewa tidak sah, karena dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akad tidak tercapai.
- 4) Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya. Apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan.¹⁷
- 5) Objek sewa menyewa dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Maksudnya barang yang disewakan dalam perjanjian harus dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Oleh sebab itu ulama fiqih sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu

¹⁷ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007) hal. 233

yang tidak dapat diserahkan dan tidak dapat dimanfaatkan secara langsung oleh penyewa.

- 6) Objek yang di sewakan haruslah diharamkan oleh syara'. Perjanjian sewa barangnya tidak boleh dimanfaatkan untuk kegiatan yang menyimpang dari agama. Misalnya menyewa rumah untuk tempat maksiat, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain. Hal tersebut tidak diperbolehkan karena objek sewa menyewa dalam contoh di atas termasuk maksiat, sedangkan dalam kaidah fiqh menyatakan:¹⁸
- 7) Objek sewa menyewa merupakan sesuatu yang dapat disewakan, seperti rumah, mobil, dan lain-lain. Oleh sebab itu, tidak boleh dilakukan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan dimanfaatkan penyewa sebagai tempat untuk menjemur cucian, karena akad pohon bukan dimaksudkan untuk penjemur cucian.
- 8) Orang yang menyewa jasa tidak diperbolehkan mengambil manfaat atas jasanya tersebut. Semua manfaat yang disewakan adalah hak bagi yang menyewa.
- 9) Upah dalam akad harus jelas, tertentu, dan bernilai harta di mana upah tersebut telah disepakati oleh

¹⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007) hal. 233

semua pihak yang bersangkutan. Para ulama sepakat menyatakan bahwa khamar dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad *ijarah*, karena kedua benda tersebut tidak bernilai harta dalam Islam. Di dalam KHES mengenai upah dan cara pembayarannya dijelaskan dalam pasal 263 yaitu:

- a) Jasa penyewaan dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan.
- b) Jasa penyewaan dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah objek *ijarah* selesai digunakan atau diutang berdasarkan kesepakatan.¹⁹

4. Macam-Macam *Ijarah*

Dilihat dari segi obyeknya, akad *ijarah* (sewa-menyewa) dibagi oleh ulama' *fiqih* menjadi dua macam, yaitu:

a. *Ijarah* atas benda

- 1) Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.

¹⁹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dan hukum perdata* (Bandung: Fokusmedia, 2008) Pasal 267

- 2) Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- 3) Obyek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara', misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain- lain.
- 4) Obyek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk di tempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya. Harta benda harus bersifat isti'maliy, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang- ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.²⁰

b. *Ijarah* atas jasa

Ijarah yang bersifat jasa, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, *Ijarah* (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

²⁰ Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, , 2001), h. 127

- 1) Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan memperkerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- 2) Pekerjaan yang menjadi obyek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban musta'jir seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarah mu'adzin*, imam, dan pengajar Al Qur'an, menurut Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan taqarrub (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i melakukan *ijarah* dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku pada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi. Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur seperti

meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila.²¹

Jika pada jenis pertama *ijarah* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewa kepada penyewa untuk dimanfaatkan penyewa. Sedangkan pada jenis kedua, *ijarah* baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewa (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu, seperti membuat rumah yang dilakukan tukang, memperbaiki komputer oleh teknisi *computer*, dan sebagainya. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak yang pekerja baru berhak mendapatkan uang sewa dan upah. Terdapat berbagai jenis *ijarah*, antara lain :

1) *Ijarah 'Amal*

Ijarah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. pengguna jasa disebut mustajir dan pekerja disebut ajir, dan upah yang diberikan kepada ajir disebut *ujrah*. Dalam bahasa inggris dari *ujrah* adalah *fee*.

2) *Ijarah 'Ain* atau *Ijarah Muthlaqah (Ijarah Murni)*

²¹ Fakhir Ghofur, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, (Jakarta: PT Mizan Publik, 2009), h.164

Ijarah 'Ain adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanyalah manfaat (*usufruct*).

3) *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Ijarah muntahiya Bittamlik diesbut juga dengan *ijarah wa iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dengan penyewa atau (*lessee*), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir.²²

Dibagian timur istilah *al-ijarah* atau *ijarah bai' al-ta'jiri*. Yang dimaksud dengan *Ijarah muntahiya Bittamlik* adalah sewa-meyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (*hibah*) pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

4) *Ijarah Multijasa*

²² Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta : Pranamedia Grup, 2017) h.163

Berdasarkan fatwa Dewan syariah nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.²³

5. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah

Para ulama *fiqh* berbeda pendapat tentang sifat akad *al-ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.²⁴

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama *Hanafiyah*, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *al-ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-Maal*). Oleh sebab itu

²³ Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika Offset 2012) h.154-156.

²⁴ Ash-Sarakhsi, *al- Mabsud* (Beirut: Dar Fikr, 1978) jilid XVI, hlm,2

kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijarah*.²⁵

Menurut al Kasani dalam kitab *al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu*, menyatakan bahwa *akad al-ijarah* berakhir bila ada hal hal sebagai berikut:

- a. Objek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
- b. *Ijarah* bisa dikatakan sesuai dengan syarat saat pelaksanaan yaitu barang yang akan di sewakan harus menjadi hak milik penuh pihak yang akan menyewakan. akad *ijarah* tidak akan sah jika barang tidak dimiliki secara penuh oleh yang menyewakan. Maka ada baiknya sebelum akad *ijarah* berlangsung pihak penyewa harus mengetahui status kepemilikan objek tersebut dengan jelas.
- c. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu di kembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa scacorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- d. Wafatnya salah seorang yang berakad

²⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm,236

e. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewa kan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *al-ijarah* nya batal.²⁶

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, Dan runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *al-ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.²⁷

6. Larangan Pengalihan Objek Ijārah

Sedangkan larangan untuk mengalihkan atau mengulangsewakan objeksewa (*ijarah*) dalam Kompilasi

²⁶ Imam al-kasani, *al-Bada'iu ash-Shana'iu*, Jilid IV, hlm,208

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Beirut:Dar kitab al-Arabi, 1971), jilid III. Hlm 199-200

Hukum Ekonomi *Syari'ah* (KHES) termasuk dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan *ma'jur* dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa: “*Musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”. Dapat dipahami maksud dari pasal tersebut adalah *musta'jir* (penyewa) tidak diperkenankan menyewakan lagi atau mengulangsewakan *ma'jur*. *Musta'jir* bisa saja menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain kecuali ada penjelasan serta memperoleh izin dari yang menyewakan atau bahkan akad di awal membolehkannya.²⁸

Dalam Pasal 313, ayat (1) mengatakan “Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad. Kemudian ayat (2) mengatakan “Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *musta'jir* wajib menggantinya. Ayat (3) mengatakan “Apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan *ma'jur* maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.²⁹

²⁸ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), 83

²⁹ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), 83

7. Pengertian Tadlis dan gharar

Tadlis yaitu sebuah situasi di mana salah satu dari pihak yang bertransaksi berusaha untuk menyembunyikan informasi dari pihak yang lain (*unknown to one party*) dengan maksud untuk menipu pihak tersebut atas ketidaktahuan akan informasi objek yang diperjualbelikan. Hal ini bisa **penipuan** berbentuk kuantitas (*quantity*), kualitas (*quality*), harga (*price*), ataupun waktu penyerahan (*time of delivery*) atas objek yang ditransaksikan. Sebagai contoh : apabila kita menjual hp second dengan kondisi baterai yang sudah sangat lemah, ketika kita menjual hp tersebut tanpa memberitahukan (menutupi) kepada pihak pembeli, maka transaksi yang kita lakukan menjadi haram hukumnya.³⁰

Gharar mengandung ketidakpastian dalam transaksi yang diakibatkan dari syariaah transaksi yang tidak terpenuhi. Dampaknya adalah penzaliman atas salah satu pihak yang bertransaksi, sehingga secara umum gharar dilarang dalam Islam.

Adapun pandangan para Ulama tentang *gharar* adalah sebagai berikut:

Ibnu Taimiyah menjelaskan bahwa larangan terhadap transaksi yang mengandung unsur gharar

³⁰ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang*, (Bandung: cv.DIPONEGORO, 1992), Hlm. 319-320.

didasarkan kepada larangan Allah S.W.T atas pengambilan harta hak milik orang lain dengan cara yang tidak dibenarkan. Dalam hal ini, Ibnu Taimiyah bertumpu kepada firman Allah, yaitu:

“Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.” (QS. al-Baqarah: 188)

B. Sewa Menyewa menurut Hukum Perdata

1. Pengertian Sewa Menyewa menurut Hukum Perdata

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahas Inggris disebut dengan *rent* atau *hive*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik antara pemilik maupun penyewa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) BW Pasal 1548, sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.³¹

Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa merupakan suatu persetujuan antara pihak yang

³¹Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* BW, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita ,2014) Pasal 1548.

menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.³²

Berdasarkan definisi-definisi di atas, dapat kita tarik kesimpulan bahwa sewa menyewa atau *ijarah* adalah pengambilan manfaat suatu benda dengan jangka waktu tertentu yang mana telah disepakati oleh semua pihak yang bersangkutan. Dengan kata lain, terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanya manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini, dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, manfaat karya.

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.³³ Dalam undang-undang sewa menyewa diadakan perbedaan diantaranya sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa diadakan dengan tulisan, maka sewa itu

³² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220

³³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Ke-10, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 39

berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan telah habis, tidak diperlukan adanya suatu pemberhentian.³⁴

Sebaliknya jika sewa menyewa dibuat secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lainnya bahwa ia akan menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.³⁵

Unsur esensial dari sewa menyewa sebagaimana telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah manfaat, uang sewa dan jangka waktu. Dalam bahasa Arab sewa menyewa dikenal dengan *al-ijarah* yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopesi Muslim *ijarah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk waktu tertentu dengan harga tertentu. Jadi antara pengertian dalam bahasa Arab dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki kesamaan, sedangkan yang membedakannya adalah dalam bahasa Arab tidak menentukan jangka waktu.³⁶

³⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1570

³⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1571

³⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi, dan Implementasi*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa menurut Hukum Perdata

Dasar hukum sewa menyewa yakni terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian dan pasal 1548- 1600 dalam Buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

3. Syarat Sah Perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata

Syarat-syarat sah perjanjian seperti yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian, para pihak yang melakukan hubungan hukum tersebut haruslah cakap bertindak dalam hukum. Harus ada objek yang diperjanjikan dalam suatu hal yang halal.³⁷berikut penjelasan tentang 4 syarat sah Perjanjian tersebut:

a. Adanya Kata Sepakat

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Dalam arti bahwa perjanjian tersebut dibuat secara musyawarah oleh kedua belah pihak, tanpa adanya paksaan dari salah satu pihak. Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut yaitu: pertama, paksaan. Setiap

³⁷ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2000), hal. 66

tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para pihak termasuk dalam tindakan pemaksaan.

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak anantara pihak yang satu dengan pihak lainnya. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan.
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima atau dimengerti oleh pihak lawan.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dapat dipahami atau diterima pihak lawan.³⁸

Adanya kesepakatan para pihak untuk mengikatkan diri artinya bahwa semua pihak menyetujui atau sepakat mengenai suatu hal yang diperjanjikan, dalam hal ini tidak diperbolehkan adanya unsur paksaan atau penipuan.

Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat diri pihak lawan dalam persetujuan yang dibuat. Kesepakatan dianggap tidak sah jika:

- 1) Kekhilafan/ dwaling (1322 KUHPerdara)

³⁸ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), h. 15.

- 2) Paksaan/ dwang (1323 KUHPerdato)
 - 3) Penipuan/ bedrog (1328 KUHPerdato)
- b. Adanya Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Kata “cakap” yang dimaksud dalam hal ini adalah mampu melakukan perbuatan hukum, atau para pihak yang telah dinyatakan dewasa oleh hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian secara subjektif.³⁹

Dalam arti bahwa yang membuat perjanjian tersebut sudah dewasa dan tidak dalam sakit ingatan. Pasal 1329 KUHPerdato menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian dalam Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap dalam membuat perjanjian, yakni: Pertama, orang yang belum dewasa. Kedua, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan. Ketiga, orang-orang perempuan dalam pernikahan.

Memang, dari sudut rasa keadilan perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian tersebut, mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan

³⁹ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), h. 16

tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatan itu.⁴⁰ Seseorang dikatakan belum dewasa menurut Pasal 1330 KUHPerdata jika belum mencapai umur 21 tahun. Ukuran dewasa menurut ketentuan KUHPerdata, adalah telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah.

Seseorang yang telah dewasa dapat tidak cakap dalam melakukan perjanjian, jika yang bersangkutan diletakkan dibawah pengampuan. Seseorang yang diletakkan dibawah pengampuan jika yang bersangkutan gila, dungu, mata gelap, lemah akal, atau juga pemboros.

Orang yang tidak sehat pikirannya tidak mampumenginsyafi tanggung jawab yang dipikul oleh seorang yang mengadakan suatu perjanjian. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Ia berada dibawah pengawasan pengampuan. Kedudukannya, sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Kalau seorang anak yang belum dewasa harus diwakili oleh orang tua atau walinya, maka seorang dewasa yang ditaruh dibawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.⁴¹

Perjanjian mengenai soal-soal kecil yang dapat dimasukkan dalam pengertian keperluan rumah tangga,

⁴⁰ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermedia, 2005), h. 17.

⁴¹ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: PT Intermedia, 2005), h. 17.

dianggap si Istri itu telah dikuasakan oleh Suaminya. Dengan demikian, seorang Istri dimasukkan dalam golongan orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian.

c. Suatu Hal Tertentu

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu harus ada atau sudah ada di tangan yang memiliki hutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.

Objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa. Yang dapat menjadi objek perjanjian menurut Pasal 1332 dan Pasal 1334 KUHPerdara antara lain:

- 1) Dapat diperdagangkan.
- 2) Objeknya jelas (ditentukan jenisnya).
- 3) Jumlah dapat ditentukan/dihitung.
- 4) Bisa barang yang akan ada di kemudian hari.
- 5) Bukan warisan yang belum terbuka.⁴²

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu. Pasal 1333 KUHPerdara menentukan

⁴² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Hukum perjanjian*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1332-1334

bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.⁴³

d. Suatu Sebab Yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya suatu sebab yang halal. Maka apabila seseorang menyewa suatu rumah dengan maksud agar bisa melakukan perbuatan hal yang tidak baik atau melakukan suatu hal yang dilarang oleh agama. Hal yang awalnya diperbolehkan tetapi dengan maksud melakukan hal yang tidak baik, maka tidak adanya suatu sebab yang halal.

Isi dan ketentuan yang diatur dalam sewa menyewa pun haruslah yang halal dalam arti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, karena apabila isi serta ketentuan ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak halal atau bertentangan dengan hukum maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴⁴

⁴³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Hukum perjanjian*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1333

⁴⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) pasal 1320

Ketentuan tersebut termuat dalam pasal 1335 KUH Perdata BW yaitu suatu perjanjian sewa menyewa yang diperbuat tanpa suatu sebab atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu merupakan perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan hukum.⁴⁵ Suatu sebab dikatakan halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata yakni perjanjian tersebut:

- 1) Tidak bertentangan dengan undang-undang.
- 2) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
- 3) Tidak bertentangan dengan kesusilaan.⁴⁶

Suatu hal yang dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika suatu sebab tersebut di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Konsekuensi hukum atas perjanjian tanpa sebab yang halal adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perjanjian tersebut harus halal dalam arti bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundangan yang berlaku dan kesusilaan.

4. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa Hukum Perdata

a. Subjek Perjanjian Sewa-Menyewa

⁴⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1335

⁴⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Hukum perjanjian*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1337

Perjanjian sewa-menyewa ini terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Yang dimaksud dengan subjek hukum ialah “suatu pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak.”⁴⁷ Dapat juga dikatakan, “subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban.”⁴⁸

Menurut macamnya subjek hukum terdiri atas dua. Pertama manusia, kedua badan hukum. Sedangkan menurut hukum modern, setiap manusia, apakah dia itu warga negara atau negara asing, apakah dia itu laki-laki atau perempuan, tidak peduli apa yang menjadi agama dan kebudayaannya, seseorang dapat menjadi subjek hukum.

“Sebagai subjek hukum, manusia mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Dengan kata lain manusia mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum”⁴⁹

⁴⁷ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (CV Rajawali, Jakarta, 1982), hlm.129

⁴⁸ Dudu Duswara M, *Pengantar Ilmu Hukum*,(v Refika Aditama, Bandung, 2001). hlm.32

⁴⁹ Dudu Duswara M, *Pengantar Ilmu Hukum*,(v Refika Aditama, Bandung, 2001). hlm.33

misalnya membuat perjanjian sewa-menyewa. Namun demikian kewenangannya itu dibatasi oleh beberapa faktor dan keadaan tertentu, sehingga seseorang dapat dinyatakan wenang untuk melakukan tindakan hukum apabila dia itu telah dewasa dan sehat jiwanya serta tidak berada dalam pengampunan.

Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum yakni orang yang diciptakan oleh hukum. Oleh karena itu, badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti manusia. Dengan demikian, badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan, memiliki kekayaan yang sama sekali terlepas dari kekayaan anggotaanggotanya. Oleh karena itu, badan hukum dapat bertindak dengan perantaraan pengurus-pengurusnya.

b. Objek Perjanjian Sewa-Menyewa

Objek Perjanjian Menurut Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja yaitu:

Yang dimaksud dengan objek hukum (*rechtsobject*) adalah segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*). Pengertian benda dibedakan ke dalam benda berwujud dan benda tidak berwujud. Benda berwujud mencakup segala

sesuatu yang dapat dilihat, dipegang, dan seringkali juga dapat diukur dan ditimbang, misalnya rumah, pohon, buku, mobil, dan sebagainya. Benda tidak berwujud mencakup semua jenis hak, seperti hak atas tagihan, hak cipta, hak merek, dan sebagainya. Selain itu, benda juga dibedakan ke dalam benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat dipindah tempatkan. Benda tidak bergerak atau benda tetap adalah benda-benda yang karena sifatnya sendiri atau karena tujuan pemanfaatannya tidak dapat atau tidak untuk dipindah tempatkan (misalnya lahan tanah, rumah, mesin tertentu dalam sebuah pabrik), atau karena penentuan hukum (penetapan undang-undang) dinyatakan sebagai Benda tidak bergerak.⁵⁰

Benda dibedakan menjadi dua yaitu benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk kategori benda bergerak dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

- 1) Benda yang dapat bergerak sendiri, contoh hewani;
- 2) Benda yang dapat dipindahkan, contoh meja, kursi;
- 3) Benda bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, sero, bunga yang dijanjikan

Sedangkan yang termasuk kategori benda tidak bergerak pun dibedakan lagi menjadi tiga pula, yaitu:

- 1) Benda tidak bergerak karena sifatnya, contoh tanah, rumah;

⁵⁰ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2013, hlm.84

- 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya, contoh gambar, kaca, alat percetakan yang ditempatkan di gedung;
- 3) Benda tidak bergerak karena penetapan undang-undang, contoh hak pakai, hak numpang, hak usaha.

Objek sewa-menyewa meliputi semua jenis barang, baik yang tak bergerak ataupun yang bergerak dapat disewakan.⁵¹

5. Hak dan Kewajiban

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang menyewakan

Dalam sebuah perjanjian pasti menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari para pihak. Pada perjanjian sewa menyewa ini memberikan hak-haknya kepada pihak yang menyewakan dapat diuraikan antara lain sebagai berikut :

- 1) Pihak yang menyewakan menerima pembayaran harga sewa pada waktu yang telah ditentukan didalam perjanjiannya
- 2) Pihak yang menyewakan akan menerima kembali barang yang telah disewakan setelah jangka waktu sewa berakhir

⁵¹ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengertian Ilmu Hukum*, PT. Alumni, Bandung, 2013, hlm.85

- 3) Pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut pembetulan perjanjian sewa menyewa dengan disertai penggantian ganti kerugian apabila penyewa ternyata menyewakan barang yang disewakan kepada pihak ketiga, kecuali apabila ada izin atau telah diperbolehkan oleh pihak pertama yang menyewakan didalam perjanjian tersebut.⁵²

Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan tercantum dalam KUH Perdata pasal 1550-1552, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- 2) Memiliki kewenangan (wilayah) dan mampu menyerahkan manfaat.
- 3) Memelihara barang sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud
- 4) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya masa sewa.
- 5) Melakukan pembetulan objek sewa.
- 6) Menanggung cacat dari barang yang disewakan.⁵³

Sementara menurut Prof. Subekti, pihak yang menyewakan diwajibkan:

⁵² Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 2005) hal 91-92.

⁵³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1550-1552

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan itu kepada si penyewa;
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
- 3) Memberikan si penyewa kenikamatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan⁵⁴

b. Hak dan kewajiban Pihak Penyewa

Selain ketentuan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan ada pula ketentuan hak dan kewajiban bagi pihak penyewa. Berikut merupakan hak bagi pihak penyewa yang dapat diuraikan antara lain sebagai berikut :

- 1) Pihak penyewa menerima barang yang disewanya pada waktu dan dalam keadaan seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian.
- 2) Pihak penyewa memperoleh kenikamatan yang tenteram atas pemakaian barang yang disewanya, selama masa sewa menyewa tersebut berlangsung
- 3) Pihak penyewa berhak atas ganti kerugian apabila pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan cacat yang telah

⁵⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 2005) hal 91-92.

mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa didalam pemakaiannya.⁵⁵

Selain adanya ketentuan atas hak-hak pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa, ada pula ketentuan mengenai kewajiban-kewajiban bagi pihak penyewa menurut Pasal 1560-1566 KUHPerdara pihak penyewa harus melakukan kewajiban yaitu :

- 1) Mengganti kerugian untuk segala kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam didalam rumah yang disewa selama waktu sewa;
- 2) Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula apabila perjanjian sewa-menyewa telah habis waktunya;
- 3) Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang baik;
- 4) Pihak penyewa wajib menggunakan barang yang disewa sebaik mungkin dan menjaganya dengan baik sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang tersebut menurut perjanjian
- 5) Pihak penyewa wajib untuk membayar harga sewa pada waktu- waktu yang telah ditentukan⁵⁶

⁵⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 2005) hal 91-92.

⁵⁶R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Jakarta Timur, Pradnya Paramita, 2014) Pasal 1560-1566

6. Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh saling merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa adalah:

a. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan.

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa- menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan disalahgunakan, dan sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.⁵⁷

b. Rusaknya barang yang disewa

Maksudnya bahwa barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah rumah,

⁵⁷ Siska lis sulistiani, *Sewa dalam Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta, Sinar Grafik 2018) hlm.180-181

dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa. Dalam KHES Pasal 270, Penyewa wajib membayar objek *ijarah* yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya *ijarah* ditentukan melalui musyawarah.

c. Masa sewa-menyewa telah habis

Maksudnya bahwa masa sewa-menyewa yang telah diperjanjikan bagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa telah berakhir (batal).

d. Adanya uzur

Suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dirampok orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa-menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.⁵⁸

⁵⁸ Siska lis sulistiani, *Sewa dalam Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta, Sinar Grafik 2018) hlm.180-181