

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Sosiologi Hukum Islam

##### 1. Pengertian Sosiologi Hukum Islam

Dalam sosiologi hukum islam sendiri pada dasarnya menggabungkan tiga istilah yang pada awalnya digunakan dalam bentuk yang terpisah yakni sosiologi, hukum, dan islam. Pengertian dari sosiologi hukum islam sendiri adalah terjemahan dari tiga frasa yang pada dasarnya memiliki prinsip yang berbeda, yaitu: *sociological jurisprudence*, *socio-legal studies*, dan *sociology of law*.

Soerjono Soekanto adalah salah satu pakar sosiologi dari Indonesia. Beliau mengemukakan bahwa sosiologi hukum ialah suatu ilmu yang akan membahas mengenai pengaruh timbal balik yang terjadi antara perubahan hukum dan juga masyarakat. Kemudian Satjipto Raharjo mengemukakan bahwa sosiologi hukum ialah pengetahuan hukum terhadap pola perilaku manusia dalam konteks masyarakat. Dan juga menurut R. Otje Salman berpendapat bahwa sosiologi hukum merupakan ilmu yang mempelajari suatu hubungan timbal balik antara ilmu hukum dengan gejala sosial secara empiris analitis.

Selanjutnya yakni hukum islam yang memiliki peran ganda atau berfungsi ganda. Pada satu sisi, hukum islam merupakan suatu aturan yang diadakan guna menjadi suatu usaha untuk mengatur tingkah laku manusia (umat islam) sesuai dengan citra islam yang telah dibangun. Namun disisi lain, hukum islam yang berperan sebagai norma memberikan legitimasi ataupun suatu larangan-larangan tertentu dalam konteks spiritual atau keagamaan. Peran ganda yang dimiliki hukum islam ini dapat memberikan ciri spesifik untuk hukum islam tersebut jika dilihat dari sudut pandang sosiologi hukum. Dari sisi sosial budaya dapat dikatakan bahwa hukum islam adalah perwujudan proses adaptasi yang berasal dari pikiran-pikiran atau ide manusia dan sistem lingkungan budaya manusia berdasarkan kehendak Allah SWT. Pada sisi lain dilihat dari sudut pandang norma, hukum islam berarti intervensi ide-ide dan ketetapan-ketetapan yang telah diberikan oleh Tuhan dan tidak bisa dihindari dalam pembentukannya.

Jadi, sosiologi hukum islam (*sociology of Islamic law*) adalah cabang ilmu yang didalamnya mempelajari hukum Islam khususnya dalam konteks sosial. Cabang ilmu yang secara analitis dan empiris mempelajari pengaruh timbal balik antara hukum islam dengan gejala-gejala sosial lainnya yang terjadi.<sup>25</sup>

## 2. Ruang Lingkup Sosiologi Hukum Islam

---

<sup>25</sup> M. Taufan, *Sosiologi Hukum Islam Kajian Empirik Komunitas Sempalan*, (Yogyakarta: DEEPUBLISH, 2016), 10-11.

Sosiologi hukum islam juga dapat menjadi ruang lingkup kajian ilmu sosiologi. Hal tersebut dikarenakan bidang-bidang yang ada dalam ilmu sosiologi yang menjadi kajian dapat dirincikan kedalam beberapa hal yang salah satunya ialah sosiologi kriminalitas dan penyimpangan sosial serta sosiologi agama. Menurut Soerjono Soekanto, ruang lingkup sosiologi hukum ialah:

- a. Pola perilaku dalam masyarakat
- b. Hukum dan pola perilaku sebagai ciptaan dan wujud dari kelompok sosial
- c. Hubungan timbal balik antara perubahan dalam hukum yang terjadi dan perubahan sosial serta budaya.<sup>26</sup>

Kajian sosiologi hukum islam merupakan suatu kajian yang objeknya ialah fenomena dari hukum islam, namun didalamnya juga menggunakan ilmu sosial dan teori-teori sosiologis. Hukum islam sendiri memiliki fungsi ganda, yakni pada satu sisi hukum islam mencoba untuk mengatur tingkah laku manusia sesuai dengan aturan islam. Namun, pada sisi yang lainnya hukum islam yang berperan sebagai norma memberikan legitimasi atau pembenaran dan juga larangan tertentu dalam konteks spiritual. Dengan fungsi ganda yang dimiliki ini dapat memberikan suatu ciri yang spesifik dalam hukum islam jika dilihat dari sosiologi hukum.

Hal tersebut dikarenakan, sebagai hukum ia tidak dapat terlepas dari pengaruh sosial dan budaya yang hidup

---

<sup>26</sup> Abdul Haq Syawqi, *Sosiologi Hukum Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 20-24.

disekelilingnya.<sup>27</sup> Sosiologi hukum memiliki objek kajian fenomena hukum, seperti yang dituliskan oleh Curzon, ia mengatakan bahwa Roscou Pound menunjukkan sosiologi hukum merupakan studi yang konsep dasar hukumnya sebagai alat pengendalian sosial. Sementara Llyod, memandang sosiologi hukum sebagai ilmu deskriptif yang memanfaatkan teknis-teknis empiris. Hal tersebut berkaitan dengan perangkat hukum dan juga tugas-tugasnya. Ia memandang hukum sebagai produk sistem sosial dan alat untuk mengendalikan atau mengubah suatu sistem.<sup>28</sup>

Obyek sosiologi hukum memiliki beberapa tingkatan, tingkat pertama ialah kenyataan yang ada pada masyarakat dan pada tingkat kedua ialah kaidah-kaidah hukum. Sosiologi hukum dapat dijelaskan dari sudut kenyataan kemasyarakatan, dan juga dapat menjelaskan kenyataan kemasyarakatan dari sudut kaidah-kaidah hukum. Kajian sosiologi hukum tidak hanya mengkaji hukum secara normatif, namun juga dapat dikaitkan dengan gejala sosial yang terjadi di masyarakat. Hal ini juga dapat berkaitan dengan anggapan bahwa hukum lahir dari kontrak sosial, yakni suatu kesepakatan yang dibuat oleh masyarakat untuk mempertahankan nilai. Oleh karena itu ada istilah tiada hukum tanpa masyarakat, karena hukum ada dan diciptakan oleh

---

<sup>27</sup> M. Taufan B, *Sosiologi Hukum Islam Kajian Empirik Komunitas Sempalan*, (Yogyakarta: DEEPUBLISH, 2016), 10.

<sup>28</sup> Fithriatus Shalihah, *Sosiologi Hukum*, (Depok: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2017), 5-6.

masyarakat untuk dijadikan suatu pedoman bertingkah laku dalam hubungan sesamanya.<sup>29</sup>

### 3. Relasi atau Hubungan Hukum dengan Manusia

Seorang ahli sosiologi yakni Al-Ghazali mengemukakan bahwa manusia memiliki esensi secara ganda yakni naturalistik (biologis) dan metafisis yang didalamnya terdiri *nafs* (jiwa), ruh, *qalbu* (kalbu), dan *aql* (akal). Selain Al-Ghazali ada pula Abraham Maslow yang menyebutkan bahwa kebutuhan dasar seorang manusia terdapat lima hal, yakni yang *pertama*, kebutuhan fisik seperti makan, minum, air, udara serta penyaluran hasrat seksual, yang *kedua*, kebutuhan akan keselamatan dan keamanan diri, yang *ketiga*, kebutuhan untuk mencintai dan rasa memiliki, yang *keempat*, kebutuhan yang menyangkut harga diri, dan yang *kelima*, aktualisasi diri atau suatu keinginan seseorang untuk menggunakan seluruh kemampuan yang ia punya untuk mencapai apa yang mereka mau.

Untuk memenuhi kebutuhan yang telah disampaikan diatas, maka dibutuhkan suatu hukum. Hukum ada dalam kehidupan manusia digunakan untuk menciptakan keteraturan, ketertiban, dan meminimalisir konflik atau permasalahan dalam masyarakat di tengah kebutuhan hidupnya. Seorang ahli sosiologi dari Belanda Van Doorn menyampaikan bahwa hukum memiliki skema yang digunakan untuk menata perilaku manusia. Menurut ahli dari

---

<sup>29</sup> Soesi Idayanti, *Sosiologi Hukum*, (Yogyakarta: Tanah Air Beta, 2020), 7.

Indonesia yakni Satjipto Rahardjo, relasi hukum dengan manusia memiliki fungsi sebagai sarana atau tempat untuk mengendalikan keadaan sosial masyarakat yang memiliki manfaat untuk mempertahankan tertibnya pola kehidupan yang ada dan juga sebagai sarana *social engineering* yang bersifat dinamis sehingga bermanfaat sebagai transformasi atau perubahan masyarakat yang abai dengan hukum menjadi masyarakat yang patuh terhadap hukum.<sup>30</sup>

#### 4. Pendekatan Sosiologi Hukum Islam

Hukum islam merupakan suatu fenomena budaya dan fenomena sosial yang terjadi sekaligus. Dalam melakukan studi hukum islam maka akan menggunakan perspektif ilmu budaya dan ilmu sosial yang pada akhirnya akan mengkaji hukum islam. Dalam perspektif M. Atho' Mudzhar menjelaskan bahwa dari definisi yang telah sering dikemukakan yaitu agama sebagai kepercayaan akan adanya sesuatu dari yang Maha Kuasa dan juga hubungan manusia dengan yang Maha Kuasa, maka agama disebut dengan gejala budaya karena agama adalah sebuah kepercayaan. Sedangkan interaksi yang ditimbulkan dan sesama pemeluk agama adalah sebuah gejala sosial. Hal tersebut memiliki arti bahwa studi islam dapat didekati dengan perspektif fenomena budaya dan dapat pula dilihat dari perspektif fenomena sosial ataupun keduanya. Menurut M. Atho' Mudzhar studi islam lebih mendekati kajian

---

<sup>30</sup> Muhammad Chairul Huda, *Metode Penelitian Hukum (Pendekatan Yuridis Sosiologis)*, (Semarang: The Mahfud Ridwan Institute, 2021), 9.

sosiologi agama klasik daripada sosiologi agama modern, hal tersebut dikarenakan sosiologi islam merupakan sebuah studi yang mempelajari mengenai hubungan timbal balik antara agama dan masyarakat.<sup>31</sup>

Dengan mengacu pada perbedaan dari gejala sosial yang telah dijelaskan secara umum, maka hukum islam sendiri pun dapat dipandang sebagai gejala budaya dan juga gejala sosial. Filsafat dan aturan hukum islam merupakan gejala budaya, sedangkan interaksi orang islam terhadap orang lain (seagama atau tidak seagama) dan hubungan antara sesama pemeluk agama islam dalam mengamalkan ajaran agamanya merupakan gejala sosial.

Hal tersebut dapat diartikan bahwa studi keislaman dapat melihat Islam sebagai suatu gejala sosial sehingga dalam pendekatannya menggunakan pendekatan sosiologis. Yang mana dengan menggunakan pendekatan sosiologis, agama akan dapat lebih mudah dipahami dengan mudah karena agama diturunkan untuk digunakan sebagai kepentingan sosial. M. Atho' Mudzhar juga menjelaskan bahwa pendekatan sosiologi dalam hukum islam dapat dibagi kedalam beberapa tema, yakni:

- a. Pengaruh hukum islam terhadap masyarakat dan perubahan masyarakat. Pada tema yang pertama ini mengingatkan pada Emile Durkheim dalam konsep fungsi sosial agama. Dalam bentuk ini studi islam mempelajari seberapa jauh

---

<sup>31</sup> M. Rasyid Ridla, SOSIOLOGI HUKUM ISLAM (Analisis terhadap Pemikiran M. Atho'Mudzhar), *Al-Ihkam*, Vol. 7 No. 2 Desember 2012, 296-297.

pola-pola budaya masyarakat yang berpusat pada nilai agama atau seberapa jauh struktur masyarakat berpusat pada nilai agama. Sebagai contohnya ialah bagaimana hukum ibadah haji yang hukumnya wajib apabila mampu bagi seorang muslim telah mendorong ribuan umat islam di Indonesia setiap tahun berangkat ke Mekkah dengan segala akibat ekonomi, penggunaan alat transportasi dan organisasi manajemen dalam melaksanakannya serta akibat sosial dan struktural yang telah terbentuk setelah menunaikan ibadah haji.

- b. Pengaruh perubahan dan perkembangan masyarakat terhadap pemikiran hukum islam. Pada tema kedua ini menggambarkan seperti studi mengenai bagaimana tingkat urbanisme Kufah yang telah mengakibatkan munculnya pendapat-pendapat hukum islam rasional seperti yang dikemukakan oleh Hanafi. Contohnya yakni bagaimana *oil booming* yang berada di Negara-negara teluk dan juga semakin mengentalnya islam sebagai suatu ideologi ekonomi di Negara-negara tersebut yang terjadi pada awal tahun 1970-an dan hal tersebut menyebabkan terlahirnya sistem perbankan islam, yang selanjutnya berdampak ke Indonesia dengan terbentuknya bank-bank syariah.
- c. Tingkat pengamalan hukum agama masyarakat. Studi islam dengan pendekatan hukum sosiologi dapat memberikan

evaluasi pada pola penyebaran agama dan seberapa jauh masyarakat tersebut mengamalkan. Salah satu contohnya ialah bagaimana perilaku masyarakat islam yang mengacu pada hukum islam.

- d. Pola interaksi masyarakat seputar hukum islam. Interaksi ini seperti pola sosial masyarakat muslim kota dan desa, yang mana pola hubungan interaksinya berupa hubungan antar agama dan masyarakat, hubungan pemahaman agama dengan perilaku politik, hubungan perilaku keagamaan dan kebangsaan. Misalnya bagaimana tanggapan kelompok keagamaan dan politik yang berada di Indonesia mengenai persoalan hukum islam seperti Rancangan Undang-Undang Peradilan Agama, boleh atau tidaknya seorang wanita yang menjadi pemimpin Negara, dan lain sebagainya.<sup>32</sup>
- e. Gerakan atau organisasi kemasyarakatan yang mendukung atau yang kurang mendukung hukum islam, misalnya perhimpunan penghulu, perhimpunan hakim agama, perhimpunan pengacara, dan lain sebagainya.

M. Atho' Mudzhar juga mengajukan beberapa contoh dalam pengaplikasian pendekatan sosiologis terhadap hukum islam, salah satunya ialah mengenai *Tawsiyah* Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengenai Calon Legislatif non Muslim. Sehubungan dengan contoh tersebut, Atho' menjelaskan bahwa

---

<sup>32</sup> M. Rasyid Ridla, SOSIOLOGI HUKUM ISLAM (Analisis terhadap Pemikiran M. Atho'Mudzhar), *Al-Ihkam*, Vol. 7 No. 2 Desember 2012, 298-300.

substansi *tawsiyah* tersebut merupakan suatu permasalahan yang terjadi dalam hukum islam, hal tersebut dikarenakan kitab-kitab fiqh yang umumnya memuat hal-hal yang berkaitan dengan tata politik kenegaraan dalam bab kehakiman yang baiannya termasuk masalah kekuasaan dan kepemimpinan. Dalam hal ini Atho' menjelaskan pula bahwa dalam hukum positif, sebuah anjuran belum merupakan suatu persoalan hukum.

Hal tersebut dikarenakan suatu perbuatan dapat dikatakan berkategori hukum apabila perbuatan yang dilakukan ialah hal yang mengikuti atau melanggar hukum tertentu yang memiliki sebuah sanksi. Namun dalam hukum islam, sebuah anjuran merupakan suatu perbuatan hukum. Hal tersebut memiliki alasan, yakni dalam hukum islam tidak hanya berkaitan dengan taat atau melanggar aturan tertentu yang memiliki sanksi, namun juga yang berkaitan dengan moral. Dalam hukum islam terdapat konsep *sunnah* dan *makruh*. Dalam perspektif hukum positif, *sunnah* dan *makruh* tidak termasuk dalam kategori hukum, namun dalam perspektif hukum islam kedua konsep tersebut termasuk dalam kategori hukum. Hal tersebut dikarenakan substansi hukum dalam perspektif islam juga mencakup didalamnya substansi hukum dan juga moral.<sup>33</sup>

M. Atho' Mudzhar melakukan pembagian pola studi hukum islam dengan mengkategorikan ke dalam tiga jenis, yakni yang

---

<sup>33</sup> M. Rasyid Ridla, SOSIOLOGI HUKUM ISLAM (Analisis terhadap Pemikiran M. Atho'Mudzhar), *Al-Ihkam*, Vol. 7 No. 2 Desember 2012, 300-301.

pertama doktrin azas, kemudian yang kedua studi islam normatif, dan yang ketiga studi islam sebagai gejala sosial. Dari ketiga jenis yang telah disebutkan, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Studi islam sebagai doktrin azas, memiliki sasaran utama yaitu dasar konseptual hukum islam, seperti filsafat hukum islam, sumber hukum islam, konsep dasar misalnya *maqasid syari'ah*, *qawaid fihiyyah*, *manhaj al-ijtihad*, dan lain sebagainya. Dalam prakteknya, ilmu ini perlu dilakukan pembelajaran secara mendalam melalui kajian filsafati. Hal tersebut bertujuan untuk dapat menggali lagi sumber pustaka dengan memahami makna secara radikal (filosofis).
- b. Studi hukum islam normatif, dalam pola studi ini memiliki sasaran hukum islam sebagai aturan atau norma baik yang mana aturan atau norma tersebut berupa *nash* (ayat-ayat ahkam dan hadist-hadist ahkam) ataupun produk ijtihad, seperti: kitab fiqih, keputusan pengadilan, Undang-Undang, fatwa ulama, kompilasi hukum islam. Selain itu, M. Atho' Mudzhar juga mengkategorikan jenis produk lain yang termasuk ke dalam kajian studi hukum islam normatif seperti UUD (*Dustur*) Negara-negara muslim, UU yang berlaku di suatu Negara seperti UU Perkawinan (Indonesia), Perjanjian Internasional antar Negara muslim atau Negara muslim dengan nonmuslim. Namun, objek

kajian yang digunakan dalam studi hukum islam normatif ini adalah dengan relevansi Al-Qur'an dan Al-Hadist.

- c. Studi hukum islam sebagai gejala sosial (*social fenomena*), dalam studi ini sasaran utamanya ialah perilaku hukum masyarakat muslim dan interaksi antara muslim dengan muslim atau dengan non-muslim yang mana didalamnya membahas seputar hukum islam. Karakteristik studi islam ini berpusat pada pokok ilmu sosiologi. Perwujudan dalam sosiologi yang memiliki pemikiran mengenai modernitas dan prosesnya. Oleh karena itu dalam sosiologi tidak hanya mengkaji, namun juga melihat apakah ada kecocokan yang terjadi di lapangan. Artinya studi islam berbasis sosiologi tidak hanya mengkaji islam secara normatif saja, namun juga dilihat kaitannya dengan masyarakat yang semakin modern di era yang dikatakan sudah maju dalam mencari sebuah korelasi yang sesuai dengan ajaran islam.<sup>34</sup>

## **B. Pengingkaran Perjanjian (Wanprestasi)**

Wanprestasi atau pengingkaran perjanjian biasa disebut dengan ingkar janji atau cidera janji yang berasal dari bahasa Belanda yaitu dari kata wan' yang memiliki arti tidak ada dan kata prestasi yang memiliki arti kewajiban. Jadi, wanprestasi ialah prestasi yang buruk atau tidak terpenuhinya suatu kewajiban sebagaimana telah dilakukan perjanjian sebelumnya.

---

<sup>34</sup> Badruddin dan Aditya Prastian Supriyadi, *Dinamika Hukum Islam Indonesia : Reaktualisasi Norma Islam dalam Menalarkan Hukum Positif Merespon Sosio-Kultural Era Kontemporer, De Jure: Jurnal Hukum dan Syariah*, Vol. 14 No. 1 2022, 45-47.

Dalam hukum islam, tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian atau pihak ketiga merupakan perbuatan yang dilarang, yang mana pada sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian yang telah terjadi diantara kedua belah pihak, maka untuk selanjutnya apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan atau pihak diluar perjanjian tersebut dengan tidak memenuhi prestasinya, maka akan dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran untuk ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan. Selain dikenakan sanksi, pelaku yang melakukan pelanggaran akan mengalami pembatalan kontrak, peralihan risiko, maupun membayar biaya perkara.<sup>35</sup>

Dalam hukum positif pengingkaran perjanjian atau wanprestasi memiliki arti tidak terpenuhinya sesuatu yang diwajibkan dalam perjanjian, seperti yang sudah ditetapkan dalam perikatan. Oleh karena itu, suatu perjanjian prestasi wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Ada beberapa hal yang menyebabkan wanprestasi atau ingkar janji ini terjadi, yaitu:

1. Debitur atau orang yang memiliki tanggungan tersebut tidak memenuhi perikatannya.
2. Debitur yang terlambat dalam memenuhi perikatan.
3. Debitur yang melakukan kekeliruan dalam memenuhi perikatan.

Selain beberapa yang menyebabkan ingkar janji ini terjadi, ada pula unsur-unsur dalam wanprestasi atau ingkar janji, yaitu:

---

<sup>35</sup> Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani, Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah, *Hukum Islam*, Vol. XVII No. 1 Juni 2017, 32-34.

1. Debitur yang tidak pernah memberikan hak daripada kreditur.
2. Debitur melakukan kekeliruan, misalnya debitur merasa ia telah memenuhi prestasinya namun pada kenyataannya yang diterima kreditur hanya yang dijanjikan saja.
3. Debitur tidak memenuhi perjanjian prestasinya.<sup>36</sup>

Dalam prakteknya saat seseorang tidak memenuhi perjanjiannya maka tidak begitu saja dapat dikatakan sebagai wanprestasi, namun sebuah perjanjian dapat dikatakan wanprestasi apabila sejak tanggal yang telah ditentukan kedua belah pihak telah terlewatkan. Ada dua cara untuk mengetahui kapan seseorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi yaitu:

1. Dalam hal tenggang waktu yang digunakan untuk pemenuhan perjanjian, maka dalam pasal 1238 KUHPerdara seorang debitur dapat dikatakan lalai dalam perjanjiannya jika melewati batas waktu yang telah ditentukan.
2. Dalam hal tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan tidak ditentukan, maka pelaksanaan pemenuhan prestasi perjanjian haruslah ditagih terlebih dahulu.

Seorang kreditur harus memberi peringatan kepada debitur untuk memenuhi hal-hal yang telah dijanjikan dengan memberikan tenggang waktu yang pantas dan dilakukan sendiri atau melalui jurusita pengadilan.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019), 83-84.

<sup>37</sup> Suryati, *Hukum Perdata*, (Yogyakarta: Suluh Media, 2017), 155.

Bentuk dari wanprestasi atau pengingkaran perjanjian sendiri dikemukakan oleh R. Subekti, menurutnya bentuk dari wanprestasi ialah:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan namun terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>38</sup>

### C. Sewa-menyewa

#### 1. Pengertian Sewa-menyewa

Sewa-menyewa disebut dengan *al-ijarah* dalam bahasa Arab yang memiliki arti upah atau bayaran, sewa, jasa, dan imbalan. *Al-ijarah* adalah salah satu dari beberapa macam bentuk dari *muamalah* yang di gunakan untuk memenuhi suatu kebutuhan pokok manusia, misalnya sewa-menyewa atau kontrak seperti rumah, hotel, atau villa dan lain-lain. *Syara'* memiliki pendapat bahwa *ijarah* atau sewa-menyewa merupakan suatu kegiatan perjanjian atau akad yang digunakan untuk mendapatkan manfaat dari orang lain menggunakan cara membayarkan sejumlah uang sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dalam surat perjanjian berdasarkan beberapa syarat.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 1548 KUHPerdota mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa yang menyebutkan bahwa sewa-

---

<sup>38</sup> *Ibid*, 159.

<sup>39</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 49.

menyewa merupakan salah satu bentuk persetujuan yang dilakukan antara satu pihak yang mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain yang digunakan untuk memberi suatu kenikmatan dari suatu barang atau jasa, dan dalam kurun waktu yang telah ditentukan serta kesepakatan mengenai harga yang oleh pihak lainnya menyanggupi pembayarannya.<sup>40</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa-menyewa

Adapun dasar hukum diperbolehkannya *Ijarah* atau sewa-menyewa yaitu sebagai berikut:

### a. Q.S Al-Baqarah (2) : 233

فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَنْتُمْ لِلَّهِ وَالْعُلَمَاءِ أَنْ اللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya:

*“Dan jika kamu inginkan anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah Swt dan ketahuilah bahwa Allah Swt mengetahui apa yang kamu perbuat.”<sup>41</sup>*

Pada ayat diatas dijelaskan mengenai jika kedua orang tua bersepakat untuk menyusukan bayi mereka kepada orang lain selain ibunya maka hal tersebut tidak diharamkan oleh Allah Swt. dan apabila suaminya membayar atau memberi upah bagi perempuan yang

<sup>40</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

<sup>41</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 70-71.

menyusukan anaknya tersebut sesuai dengan kadar yang biasanya orang-orang lakukan. Hal tersebut dikarenakan *ujrah* atau biaya sewa merupakan rukun dari *ijarah*.<sup>42</sup>

b. Q.S Al-Qashash (28) : 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ  
Artinya:

*"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".*"<sup>43</sup>

Dalam ayat diatas dijelaskan bahwa ada seorang putri nabi Syuaib yang mengusulkan kepada ayahnya untuk menjadikan nabi Musa sebagai salah satu seorang pekerjanya, sambil memberikan alasan-alasan bahwa nabi Musa memiliki sifat yang baik sebagai seorang pekerja, dan juga nabi Musa memiliki tubuh yang kuat dan juga mampu menjaga amanah.<sup>44</sup>

c. Al-Hadist

H.R Ibnu Majah:

<sup>42</sup> <https://tafsirweb.com/924-surat-al-baqarah-ayat-233.html>

<sup>43</sup> Ahmad Rofi'i Harahap, *Hukum Zakat Tanah Sewa Menyewa*, (Bogor: Guepedia, 2020), 78.

<sup>44</sup> <https://tafsirweb.com/7076-surat-al-qashash-ayat-26.html>

*“Berikanlah upah kepada orang yang kamu pakai tenaganya sebelum keringnya kering.”*<sup>45</sup>

H.R Al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas, bahwa Nabi Muhammad SAW mengemukakan:

*“Berkemallah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.”*<sup>46</sup>

d. Ijma’

*Ijarah* atau sewa menyewa telah memiliki *Ijma’ ulama*, *ijma’* tersebut berupa penetapan bolehnya seseorang yang beragama Islam untuk melakukan akad sewa-menyewa. Tentu saja dalam perjanjian tersebut membahas mengenai uang sewa harus disesuaikan dengan kepatutan yang ada pada masyarakat.<sup>47</sup>

Dalam KUHPerdara juga disebutkan mengenai dasar hukum dari sewa-menyewa yaitu pada Pasal 1548 KUHPerdara. Didalamnya dijelaskan bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan diri kepada satu pihak yang lain untuk menikmati suatu barang dan/atau benda yang dalam hal ini merupakan sebuah rumah hunian. Dari ketentuan Pasal tersebut, tampak bahwa perjanjian sewa-menyewa hanya dapat memberikan suatu hak pemakaian yang digunakan oleh

---

<sup>45</sup> Nadhira Wahyu Adityarani & Lanang Sakti, Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia, *Jurnal Fundamentan JUSTICE*, Vol. 1 No. 2 September 2020, 17.

<sup>46</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), 71.

<sup>47</sup> *Ibid.*

pihak penyewa untuk mendapatkan kenikmatan tertentu atas suatu barang dan/atau benda yang menjadi objek sewa.<sup>48</sup>

### 3. Rukun Sewa-menyewa

Dalam sewa-menyewa telah diatur rukun-rukun yang harus dipenuhi, menurut ulama Hanafiyah rukun yang harus dipenuhi hanya satu yakni ijab (pernyataan menyewakan) dan qabul (kesepakatan terhadap sewa-menyewa). Sedangkan pada umumnya sesuai Fatwa DSN No. 27 tahun 2000, jumbuh ulama memiliki pendapat bahwa rukun yang harus dipenuhi dalam sewa-menyewa ada empat, yakni:

#### a. Aqid (orang yang melakukan akad)

Ulama Hanafiyah menyebutkan bahwa apabila seseorang akan melakukan akad sewa-menyewa maka orang tersebut harus berakal dan mumayyiz (anak yang berumur 7 tahun) dan tidak disyaratkan harus baligh. Namun ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menyebutkan bahwa orang yang akan melakukan akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, dan juga anak mumayyiz belum dikategorikan sebagai seorang ahli akad.

#### b. Shighat akad

---

<sup>48</sup> Monaam Damianus Sirait, Johannes Ibrahim Kosasih dan Desak Gde Dwi Arini, Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2 No. 2, 2020, 221-222.

Sewa-menyewa akan terjadi dan dapat dianggap sah apabila sebelumnya adanya suatu akad, akad tersebut dapat berupa suatu perkataan ataupun pernyataan yang dapat menunjukkan adanya suatu persetujuan yang disetujui antara kedua belah pihak.

c. Ujrah (upah)

Upah dalam rukun ini dimaksudkan upah untuk pemakaian manfaat barang yang disewakan.

d. Manfaat objek ijarah

Dijelaskan bahwa para ulama tidak memperbolehkan menyewakan suatu barang dan/atau benda yang barang dan/atau benda tersebut tidak ada manfaatnya, dan barang yang tidak diperbolehkan untuk disewakan dikarenakan barang tersebut merupakan yang batal atau dapat dikatakan barang terjadinya cacat pada barang yang disewakan.<sup>49</sup>

4. Syarat Sewa-menyewa

Agar suatu kesepakatan dalam perjanjian sewa-menyewa dapat dikatakan sah, maka sewa-menyewa tersebut harus sudah memenuhi beberapa syarat yang telah berlaku secara umum seperti kesepakatan perjanjian yang lainnya. Berikut syarat-syarat sah *ijarah* / sewa-menyewa, ialah:

- a. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang yang akan melakukan akad

---

<sup>49</sup> Tuti Anggraini, *Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah*, (Medan: CV. Merdeka Kreasi Group, 2021), 117-119.

dalam sewa-menyewa (*al-muta'qidain*) adalah orang tersebut harus sudah baligh dan berakal. Oleh karena itu, apabila orang yang akan melakukan akad sewa-menyewa merupakan orang yang belum baligh atau tidak berakal misalnya anak kecil atau orang gila, apabila mereka hendak menyewakan harta yang mereka miliki atau menyewakan jasa dari diri mereka misalnya sebagai buruh maka menurut mereka sewa-menyewa nya tidak sah. Namun, ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengemukakan pendapat yang berbeda yakni jika kedua orang yang melakukan akad tersebut tidak harus mencapai usia baligh, jadi dapat dikatakan anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan sewa menyewa. Tetapi, mereka mengatakan jika sewa-menyewa akan dianggap sah jika transaksi tersebut telah disetujui oleh walinya.

- b. Syarat yang kedua ialah antara pihak yang menyewakan barang atau jasa dan pihak yang menyewa barang atau jasa tersebut harus menyatakan kerelaannya dalam melakukan kegiatan sewa-menyewa ini, karena jika salah satu dari kedua belah pihak yang melakukan akad sewa-menyewa tersebut melakukannya dengan terpaksa maka akad yang dilakukan dapat dinyatakan tidak sah.
- c. Dalam sewa-menyewa, manfaat dari barang atau jasa yang disewakan tersebut harus diketahui oleh pihak yang

menyewa secara sempurna atau keseluruhan sehingga dalam menjalani masa kontrak tidak akan terjadi sebuah perselisihan diantara keduanya yang dikarenakan perjanjian tersebut. Jika manfaat dari obyek yang akan disewakan tersebut tidak jelas maka akad yang dilakukan tidak sah. Kejelasan manfaat tersebut bisa dijelaskan mengenai jenis dari manfaatnya, dan juga penjelasan mengenai berapa lama manfaat obyek tersebut berada di tangan penyewa atau dapat dikatakan jika obyek tersebut disewa, maka manfaat yang akan didapatkan dari obyek tersebut bertahan berapa lama. Ulama Syafi'iyah juga memberikan syarat yang ketat dalam penentuan waktu sewa.

- d. Barang atau jasa yang disewakan harus sesuatu yang dihalalkan oleh syara' atau dengan kata lain barang atau jasa yang disewakan tidak boleh bersifat haram atau tidak diperbolehkan dalam Islam. Para ulama fiqh mengemukakan pendapatnya mengenai tidak bolehnya seseorang menyewa orang lain untuk belajar ilmu sihir, kemudian tidak diperbolehkannya menyewa seseorang yang digunakan untuk membunuh orang lain, dan orang yang beragama muslim tidak boleh menyewakan rumah kepada orang yang beragama non muslim untuk dijadikannya sebagai tempat ibadah.

- e. Barang yang disewakan merupakan barang yang sudah biasa untuk disewakan, misalnya rumah, mobil, dan hewan tunggangan. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan seseorang melakukan akad sewa-menyewa terhadap sebatang pohon yang digunakan untuk menjemur pakaian, karena manfaat pohon bukanlah digunakan untuk menjemur pakaian.
- f. Upah atau harga sewa yang diberikan dari penyewa kepada pemilik jasa sewa dalam akad sewa-menyewa tersebut harus jelas, tertentu, dan juga bernilai harta. Oleh karena itu, para ulama bersepakat jika khamar dan babi tidak diperbolehkan untuk dijadikan sebagai upah dalam sewa menyewa, hal tersebut dikarenakan kedua benda itu tidak dapat di nilai sebagai harta dalam Islam.
- g. Ulama Hanafiyah mengemukakan pendapat jika upah atau harga sewa tersebut tidak memiliki jenis yang sama dengan manfaat benda yang disewakan, seperti jika dalam sewa-menyewa tersebut yang disewakan ialah rumah dan rumah tersebut dibayar dengan penyewaan kebun, maka menurut Ulama Hanafiyah hal ini diperbolehkan.<sup>50</sup>

Dalam KUHPerdata diatur juga unsur-unsur yang telah melekat didalamnya syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Berikut unsur dan syarat dalam suatu perjanjian sewa-menyewa, sebagai berikut:

---

<sup>50</sup> Syaikh, Ariyandi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 138-141.

a. Persetujuan Kehendak

Dalam suatu perjanjian minimal harus ada dua pihak yang melakukan persetujuan. Kedua pihak tersebut juga harus memenuhi syarat yang telah ditentukan yakni kebebasan menyatakan suatu kehendak, tidak adanya paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain selama perjanjian dilakukan.

b. Kewenangan (Kecakapan)

Dalam unsur kewenangan atau kecakapan, setiap pihak yang melakukan perjanjian harus memenuhi beberapa syarat, yang mana syarat tersebut yaitu pihak yang melakukan perjanjian harus sudah dewasa, sehat akal atau tidak gila, tidak dibawah pengampuan atau keadaan seseorang yang dianggap tidak cakap, dan memiliki surat kuasa apabila pihak tersebut sedang mewakili pihak lain.

c. Objek Tertentu

Dalam pasal 1234 KUHPerdara dijelaskan bahwa objek perjanjian yang harus dipenuhi ialah pihak yang memberikan benda tertentu atau objek tertentu yang merupakan objek dari perjanjian yang dilakukan, kemudian benda bergerak atau tidak bergerak, serta benda berwujud atau tidak berwujud. Misalnya apabila transaksi sewa-menyewa rumah, maka pihak pemilik rumah memberikan rumah sebagai barang sewaan dan pihak penyewa

memberikan uang pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian.

d. Tujuan Perjanjian

Dalam tujuan perjanjian ini harus dipenuhi syarat halal. Hal tersebut memiliki arti apabila suatu perjanjian akan dilakukan maka objek yang digunakan untuk melakukan perjanjian adalah sesuatu yang bersifat halal yang tidak ada larangan untuk melakukan perjanjian tersebut yang diatur oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau tidak melanggar ketertiban yang telah diatur secara umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dalam masyarakat.<sup>51</sup>

5. Macam-macam Sewa-Menyewa

Macam-macam dari *Ijarah* atau sewa-menyewa menurut para ulama fiqih dapat dilihat dari segi obyeknya dan dibagi menjadi dua macam, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan (jasa). Kemudian dijelaskan *ijarah* yang bersifat manfaat ialah sewa-menyewa rumah, kendaraan, toko, pakaian, perhiasan, dan lain-lain. Tentu saja sewa-menyewa yang bersifat manfaat tersebut merupakan barang-barang yang diperbolehkan syara' untuk digunakan, maka dengan diperbolehkan secara syara' ulama fiqih berpendapat bahwa

---

<sup>51</sup> Rio Ch. Rondonuwu, Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, *Lex Crimen*, Vol. VIII No. 6 Agustus 2018, 7.

barang-barang tersebut di nyatakan boleh menjadi obyek sewa-menyewa.

Selanjutnya *ijarah* atau sewa-menyewa yang memiliki sifat pekerjaan adalah dengan mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Hal seperti ini diperbolehkan oleh ulama fiqih selama pekerjaan yang dilakukan merupakan pekerjaan yang jelas, misalnya buruh bangunan, tukang jahitm buruh pabrik, dan tukang sepatu. Ada pula *ijarah* yang bersifat pribadi seperti menggaji orang untuk bekerja sebagai pembantu rumah tangga. Dalam hal ini, seluruh pekerjaan yang ditentukan menjadi tanggung jawabnya, namun apabila dalam pekerjaan yang dilakukannya menyatakan bahwa obyek yang dikerjakan mengalami kerusakan bukan karena kelalaian dan kesengajaan, maka ulama fiqih berpendapat bahwa ia tidak boleh dituntut ganti rugi. Begitu pula sebaliknya jika kerusakan obyek dikarenakan kelalaian dan kesengajaan maka ia diwajibkan untuk membayar ganti rugi.<sup>52</sup>

#### 6. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan akad sewa-menyewa atau *ijarah* berakhir, menurut ulama fiqh akad *ijarah* atau sewa-menyewa akan berakhir apabila:

---

<sup>52</sup> Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 142-143.

- a. Barang yang digunakan sebagai obyek sewa-menyewa hilang atau musnah, misalnya rumah yang terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- b. Tenggang waktu yang telah disepakati dalam perjanjian telah berakhir.
- c. Menurut ulama Hanafiah, wafatnya seorang yang berakad, karena akad *ijarah*, menurutnya tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena menurutnya manfaat boleh diwariskan.
- d. Menurut ulama Hanafiah, apabila ada uzur dari salah satu pihak maka akad *ijarah* akan batal. Uzur-uzur yang dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa menurut ulama Hanafiah ialah salah satu pihak jatuh muflis, dan berpindahnya tempat penyewa.<sup>53</sup>

#### 7. Batalnya Akad Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa atau *ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) dikarenakan barang yang disewakan mengalami kerusakan, misalnya rumah yang rusak dan binatang yang menjadi *ain*. Selain itu juga, menurut Hanafiyah, batalnya suatu perjanjian sewa-menyewa dikarenakan orang yang sedang melakukan perjanjian tersebut wafat, hal tersebut dikarenakan akad sewa menyewa tidak dapat diwariskan. Namun, menurut Jumhur Fuqaha yang berbeda pendapat yakni mengemukakan bahwa akad *ijarah* atau sewa-

---

<sup>53</sup> *Ibid*, 144-145.

menyewa tidak batal karena wafatnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian, hal tersebut dikarenakan manfaat bisa diwariskan dan akad ijarah sama dengan jual beli.

Fuqaha Hanafiyah juga mengemukakan pendapatnya bahwa boleh saja memfasakhkan atau membatalkan perjanjian sewa-menyewa walaupun adanya halangan syar'I sekalipun dari salah satu pihak yang melakukan akad. Misalnya, seseorang yang menyewa sebuah toko yang digunakannya untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri, terbakar, ataupun bangkrut, maka ia berhak melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan.<sup>54</sup>

Perjanjian sewa-menyewa juga dapat berakhir secara formal maupun nonformal, yakni:

- a. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa secara formal memiliki arti yaitu perjanjian sewa yang telah dipenuhi sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya.
- b. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa secara nonformal berarti perjanjian sewa-menyewa yang tidak memenuhi beberapa hal yang telah ditentukan, karena beberapa faktor yang menyebabkan berakhirnya akad sehingga sebelum jangka waktu habis, sewa-menyewa dihentikan.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Agung Fakhruzy, Sistem Operasional Akad Ijarah Pada Kinerja Tukang Bangunan Menurut Ekonomi Islam di Desa Kertagena Tengah Kabupaten Pamekasan, *Baabu Al-Ilmi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 5 No. 1 April 2020, 66.

<sup>55</sup> Mahirda Aulia Putri, *Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Sewa Tunggu Tanah Bengkok (Studi Kasus di Desa Bumi Dipasena Jaya Infra Kecamatan Rawajitu Timur Kabupaten Tulang Bawang)*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2021), 29.