

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Sosiologi Hukum Islam

##### 1. Sosiologi Hukum

Secara etimologis, sosiologi berasal dari kata Latin, *socius* berarti teman dari kata Yunani, *logos* berarti berbicara atau kata. Jadi, sosiologi berbicara tentang masyarakat, maka ilmu sosiologi adalah ilmu yang mempelajari tentang situasi nyata di masyarakat. Oleh karena itu sains mempelajari hukum dalam kaitannya dengan situasi sosial adalah sosiologi hukum.<sup>16</sup>

Menurut Max Weber sosiologi merupakan ilmu yang berusaha memahami tindakan-tindakan sosial.<sup>17</sup> Tindakan sosial adalah tindakan yang dilakukan dengan mempertimbangkan dan berorientasi pada perilaku orang lain. Sedangkan menurut pengertian pada Kamus Besar Bahasa Indonesia sosiologi memiliki pengertian sebagai sebuah ilmu yang mempelajari fenomena yang terjadi di masyarakat melalui sifat, perilaku dan perkembangan sekaligus proses. Dalam hal teori memahami perilaku individu maupun kelompok, masing-masing memiliki motif untuk melakukan tindakan tertentu dengan alasan tertentu. Sebagaimana dinyatakan oleh Max Weber bahwa cara terbaik untuk memahami berbagai alasan mengapa orang dapat bertindak.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Nasrullah, *Sosiologi Hukum Islam* (Surakarta: Pustaka Setia, 2016), 7.

<sup>17</sup> Muhamad Chairul Basrun Umanailo, Max Weber, 2

<sup>18</sup> Pip Jones and Achmad Fedyani Saiffudin, "*Pengantar teori-teori sosial : dari Teori Fungsionalisme Hingga Post-Modernisme= Introducing Social Theory,*" 2010.

Sedangkan August Comte berpendapat bahwa sosiologi merupakan ilmu pengetahuan masyarakat yang merupakan hasil akhir perkembangan ilmu pengetahuan yang berdasar pada pencapaian oleh ilmu pengetahuan lainnya, jadi sosiologi secara langsung terbentuk dari observasi serta spekulasi masyarakat yang disusun dengan sistematis.<sup>19</sup> Sosiologi dan sosiologi hukum memiliki perbedaan, menurut Bredemeire dan Mauwissen sosiologi hukum merupakan hukum positif yang mana bentuk dan isinya bisa berubah karena faktor masyarakat. Lalu menurut pakar Sosiologi Indonesia, yaitu Soerjono Soekanto, sosiologi hukum ialah ilmu yang membahas pengaruh timbal balik antar perubahan hukum dan masyarakat. Perubahan hukum dapat mempengaruhi perubahan masyarakat, begitu juga sebaliknya perubahan masyarakat dapat menyebabkan terjadinya perubahan hukum.<sup>20</sup>

## 2. Pengertian Sosiologi Hukum Islam

Sosiologi hukum Islam memiliki konteks yang berbeda dengan sosiologi hukum, dimana sosiologi hukum Islam merupakan suatu ilmu pengetahuan yang mengkaji mengenai hubungan timbal balik lingkungan sosial dengan hukum Islam, yang pada akhirnya hubungan tersebutlah yang menjadi pedoman serta wawasan mengenai hukum islam dengan perilaku masyarakat. Pada dasarnya sosiologi hukum Islam adalah gabungan dari sosiologi hukum yang

---

<sup>19</sup> Tjipto Subadi, *Pendalaman Materi Sosiologi*, (Surakarta: FKIP-UMS, 2011), 7

<sup>20</sup> Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010), 65

lengkap dengan syariat Islamnya.<sup>21</sup>

Joshep Scachat menyatakan bahwasanya hukum Islam merupakan kumpulan-kumpulan aturan dalam sebuah agama yang isi konteksnya meliputi perintah Allah dan peraturan yang mengatur semua aspek kehidupan muslim. Hukum tersebut berisi mengenai ibadah ritual, aturan politik hukum. Hukum Islam juga sebagai representasi dari sebuah pemikiran agama islam dan merupakan gambaran yang sangat mempunyai karakteristik mengenai pandangan hidup Islam.<sup>22</sup>

Jadi dapat digambarkan bahwa pengertian dari sosiologi hukum Islam adalah sebuah metodologi yang memiliki pengaruh sebuah gejala sosial pada hukum islam yang secara teoritis , analitis dan juga empiris. Penerapan adanya perpaduan ilmu sosial dengan hukum Islam ini dapat dilihat dari umat muslim yang menerapkan hukum Islam dengan adanya sebuah pembaharuan perilaku umat muslim atas berlakunya sebuah ketentuan baru yang sesuai pada hukum islam. Hal ini dapat dilihat pada penggunaan bank syari'ah antara pegawai bank dengan pihak pelanggan sama-sama menguntungkan kedua belah pihak dan pada sistem bank syari'ah tersebut sudah menggunakan transaksi sesuai dengan hukum Islam. Namun tidak hanya itu saja, banyak juga pembicaraan pada ranah hukum Islam ini membahas tentang hukum penggunaan spiral yang biasanya digunakan oleh ibu-ibu yang sedang melakukan Program

---

<sup>21</sup> Abdul Haq Syawqi, *Sosiologi Hukum Islam*, (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 11.

<sup>22</sup> Bani Syarif Maula, *Sosiologi Hukum Islam di Indonesia: Studi tentang Realita Hukum Islam dalam Konfigurasi Sosial dan Politik* (Malang: Aditya Media Publishing, 2010), 10

Keluarga Berencana (KB), dan lain sebagainya.

Dengan mengetahui gambaran paparan di atas mengenai sosiologi hukum Islam, maka dapat kita simpulkan bahwasanya sosiologi hukum Islam merupakan ilmu sosial yang mempelajari tentang berbagai fenomena yang terjadi pada kalangan masyarakat dengan tujuan memberikan penjelasan mengenai aturan kepada masyarakat muslim agar tetap berpegang teguh pada ajaran agama islam ditengah aneka ragam gejala sosial yang terjadi. Sosiologi hukum Islam juga memiliki manfaat untuk dipelajari, manfaat tersebut antara lain:

1. Dapat mengetahui hukumnya pada masyarakat dan juga pada ajaran agama Islam;
2. Dapat melakukan analisis terhadap efektivitas hukum yang berjalan dalam kalangan masyarakat;
3. Dapat mengamati hal yang perlu dievaluasi pada penerapan sosiologi hukum ini di kalangan hidup masyarakat;
4. Serta juga mampu melihat seberapa digunakannya hukum islam ini pada penerapan keseharian ini oleh umat muslim untuk urusan sosialnya.<sup>23</sup>

### 3. Ruang Lingkup Sosiologi Hukum Islam

Menurut Nasrullah, ruang lingkup sosiologi hukum meliputi :

---

<sup>23</sup> Sudirman Tebba, *Sosiologi Hukum Islam*, (Yogyakarta: UII Press Indonesia, 2003), 1-2.

Pertama, Pola-pola perilaku (hukum) warga masyarakat. Kedua, Hukum dan pola-pola perilaku sebagai ciptaan dan wujud dari kelompok-kelompok sosial. Ketiga, Hubungan timbal-balik antara perubahan-perubahan dalam hukum dan perubahan-perubahan sosial dan budaya.<sup>24</sup> Atho' Munzhar sebagaimana dikutip oleh M. Rasyid Ridho mengatakan Sosiologi dalam studi hukum Islam dapat mengambil beberapa tema sebagai berikut:

- a. Pengaruh hukum Islam terhadap masyarakat dan perubahan masyarakat. Contohnya bagaimana hukum ibadah haji yang wajib telah mendorong ribuan umat Islam Indonesia setiap tahun berangkat ke Mekah dengan segala akibat ekonomi, penggunaan alat transportasi dan organisasi manajemen dalam penyelenggaraannya serta akibat sosial dan struktural yang terbentuk pasca menunaikan ibadah haji.
- b. Pengaruh perubahan dan perkembangan masyarakat terhadap pemikiran hukum Islam. Contohnya, di negara-negara teluk dan semakin mengentalnya Islam sebagai ideologi ekonomi di negara-negara tersebut pada awal tahun 1970-an telah menyebabkan lahirnya sistem perbankan Islam, yang kemudian berdampak ke Indonesia dengan terbentuknya bank-bank syariah.
- c. Tingkat pengamalan hukum agama masyarakat, seperti bagaimana perilaku masyarakat Islam mengacu pada hukum Islam.

---

<sup>24</sup> Nasrullah, *Sosiologi Hukum Islam* (Surakarta: Pustaka Setia, 2016), 7

- d. Pola interaksi masyarakat di seputar hukum Islam, seperti bagaimana kelompok-kelompok keagamaan dan politik di Indonesia merespons berbagai persoalan hukum Islam seperti terhadap Rancangan Undang-Undang Peradilan Agama, boleh tidak wanita menjadi pemimpin negara dan sebagainya.
- e. Gerakan atau organisasi kemasyarakatan yang mendukung atau yang kurang mendukung hukum Islam, misalnya perhimpunan penghulu.

Menurut Atho' Mudzar sosiologi hukum Islam memiliki ruang lingkup terkait dengan pengaruh perubahan sosial masyarakat terhadap pemahaman hukum Islam serta memahami bagaimana pengaruh hukum Islam terhadap perubahan sosial dalam masyarakat muslim. Kurangnya ilmu pengetahuan terkait ajaran agama Islam sangat berpengaruh terhadap perilaku masyarakat muslim dalam hal ekonomi. Sehingga masyarakat muslim mengesampingkan aturan-aturan mengenai ajaran agama Islam.

## **B. Teori Kesadaran Hukum**

Menurut Soerjono Soekanto bahwa kesadaran hukum itu merupakan persoalan nilai-nilai yang terdapat pada diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu

penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit pada masyarakat yang bersangkutan.<sup>25</sup>

Menurut Prof. Soerjono Soekanto mengemukakan 4 indikator kesadaran hukum yang secara beruntun (tahap demi tahap) yaitu :<sup>26</sup>

1. Pengetahuan tentang hukum merupakan pengetahuan seseorang berkenaan dengan perilaku tertentu yang diatur oleh hukum tertulis yakni tentang apa yang dilarang dan apa yang diperbolehkan
2. Pemahaman tentang hukum adalah sejumlah informasi yang dimiliki oleh seseorang mengenai isi dari aturan (tertulis), yakni mengenai isi, tujuan, dan manfaat dari peraturan tersebut.
3. Sikap terhadap hukum adalah suatu kecenderungan untuk menerima atau menolak hukum karena adanya penghargaan atau keinsyafan bahwa hukum tersebut bermanfaat bagi kehidupan manusia dalam hal ini sudah ada elemen apresiasi terhadap aturan hukum.
4. Perilaku hukum adalah tentang berlaku atau tidaknya suatu aturan hukum dalam masyarakat, jika berlaku suatu aturan hukum, sejauh mana berlakunya itu dan sejauh mana masyarakat mematuhi.

### **C. Sewa- Menyewa (Ijarah)**

1. Pengertian Sewa –Menyewa (*Ijarah*)

Sewa menyewa atau dalam kata lain disebut dengan *ijarah*

---

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran hukum dan kepatuhan hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002, 215

<sup>26</sup> *Ibid*, 216

merupakan nama lain dari upah dalam transaksi jual beli dalam islam. *Ijarah* memiliki pengertian sebagai suatu perjanjian mengenai segala sesuatu yang mempunyai harga dan nilai ekonomis. *Ijarah* memiliki arti yang sama dengan jual beli hanya saja memiliki segi pemaknaan yang berbeda dari segi jual beli pada objeknya, sedangkan sewa menyewa berada pada segi manfaat objeknya.<sup>27</sup> *Ijarah* secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* atau sewa menyewa, seperti menyewa pakaian pengantin. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarat alzimamah* atau upah mengupah seperti upah panen perkebunan. *Ijarah* baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah itu merupakan muamalah yang telah disyari’atkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.<sup>28</sup>

Kata *ijarah* dalam perkembangan bahasan selanjutnya di pahami sebagai bentuk akad yaitu akad (pemilikan) terhadap berbagai manfaat dengan imbalan secara bahasa *ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat. Manfaat tersebut bias berupa jasa atau tenaga orang lain, dan bias pula manfaat yang berasal dari suatu barang atau benda. Semua

---

<sup>27</sup> Drs.H.Ahmad Wardi Muslich,”*Fiqh Muamalah*”, (Jakarta:AMZAH,2017), 317

<sup>28</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), cet. Ke-2, H 215-216



manfaat jasa atau barang tersebut juga dibayar dengan sejumlah imbalan tertentu.<sup>29</sup>

Pada Kitab Undang-undang Hukum perdata (KUHP Perdata) juga mengatur mengenai sewa menyewa secara hukum pada pasal 1599 dimana terdapat pernyataan “Penyewa yang berakhir dan penggantinya, wajib saling membantu sedemikian rupa sehingga memudahkan keluarnya yang satu dan masuknya yang lain, baik mengenai untuk tahun yang akan datang maupun mengenai pemungutan hasil-hasil yang masih berada di ladang, ataupun mengenai hal-hal lain segala sesuatunya menurut kebiasaan setempat.”<sup>30</sup>

## 2. Dasar Hukum Islam tentang *Ijarah*

Sewa menyewa merupakan sebuah transaksi akad yang diperbolehkan oleh para ulama dan berikut merupakan dasar hukumnya.

Dalam Terdapat dalam surat Ath-Thalaq ayat 6 yang berbunyi :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوِهْنَ أَجُورَهُنَّ

Artinya:“Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah merekaupahnya”

---

<sup>29</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj, Bandung, Kalam Mulia, 1991, jilid. 13, hal. 1.

<sup>30</sup> Kitab Hukum Undang-Undang Perdata (KUHPperdata), Pasal 1599.

Terdapat juga hadist dari Rosullah, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'ad Ibn Waqqash dengan Teks Abu Daud, yang mana berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَفَنَهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air, maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)”.

### 3. Rukun Sewa menyewa *Ijarah*

Secara umum rukun sewa (*ijarah*) hanya ijab dan qobul, namun menurut para ulama terdapat empat rukun yang harus dipenuhi dalam *ijarah* antara lain :

#### a. *Aqid*

*Aqid* merupakan istilah untuk pihak yang menyewakan dan mustajir sebagai sebutan untuk pihak penyewa.

#### b. *Shighat*

Yang kedua adalah *Sighat*, *sighat* merupakan sebuah transaksi yang didalamnya terdapat ijab dan qobul serta terdapat kandungan kontrak perjanjian pemberian jasa atau manfaat berupa upah, baik secara simbolis ataupun *sharih/ kinayah*.

#### c. *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Dalam transaksi akad, *ujrah* merupakan sesuatu yang

disebut dengan uang sewa atau upah atas suatu transaksi jasa seperti : *laundry, fotocopy*, sewa sepeda, jasa pengerjaan tugas, sewa baju pengantin dan lainnya. Dalam implikasinya sendiri akad sewa menyewa ini sendiri yang terdapat sesuatu tidak lazim atau tidak selayaknya yaitu menyewa jasa pemanen padi atau tanaman palawija dengan upah sekian persen dari total keseluruhan hasil panen yang akan didapatkan nantinya.

d. *Manfa'ah*

Selanjutnya rukun terakhir pada akad sewa menyewa atau *ijarah* adalah manfaah atau harus adanya suatu *manfa'ah* (manfaat) ataupun jasa yang dimana setiap barangnya memiliki izin atau legal, memiliki kegunaan pada barang tersebut, memiliki nilai ekonomis tanpa harus mengurangi fisik pada barang tersebut, dan juga bisa diserahterimakan.

4. Syarat-syarat *Ijarah*

a. Memenuhi syarat terjadinya akad

Transaksi sewa menyewa ini dapat terlaksana apabila semua pihaknya memenuhi syarat terjadinya akad anatara lain: berakal sehat, *mumayyiz* serta, apabila terdapat pihak yang melakukan akad sewa- menyewa ini gila ataupun bahkan masih belum cukup umur maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah

atau batal.<sup>31</sup>

b. Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad)

Syarat ini merupakan syarat kedua dari sewa menyewa syarat tersebut wajib memiliki hak kepemilikan ataupun hak kekuasaan wilayah. Apabila pihak yang menyewakan tidak memiliki hak kepemilikan ataupun hak kekuasaan wilayah, maka akad tersebut tidak dapat dilakukan dan akad tersebut wajib menunggu mendapatkan persetujuan dari pihak pemilik barang yang akan disewa tersebut.

c. Syarat sahnya sewa menyewa (*ijarah*)

Adapun syarat sahnya dari *ijarah*, yaitu sebagai berikut:

- 1) Persetujuan dari pihak penyewa dan juga pihak yang menyewakan, sewa menyewa ini sendiri juga termasuk pada kategori perniagaan, karena di dalamnya terdapat tukar-menukar harta.
- 2) Objek akad, tentunya wajib memiliki manfaat yang jelas, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya sebuah perselisihan. Namun apabila objek manfaat pada akad tersebut tidak jelas, maka dapat mengakibatkan terjadinya sebuah perselisihan dan akad tersebut. menjadi tidak sah, karena manfaat dari akad tersebut tidak bisa diserahkan, dan pastinya tujuan dari akad tersebut tidak tercapai. Oleh

---

<sup>31</sup> Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 15

karena itu, manfaat dari akad tersebut tidak bisa diserahkan dikarenakan dengan demikian manfaat dari akad ijarah tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak dapat tercapai. Berikut di bawah ini mengenai kejelasan objek dari akad ijarah:

a) Objek manfaat

Objek ini diketahui lewat benda yang disewakan, apabila terdapat seseorang yang menyewakan barang sewanya tanpa memberi tahu pihak penyewa barang tersebut seperti apa, bentuk barang tersebut seperti apa, maka akad sewa menyewa tersebut dinyatakan tidak sah, hal itu terjadi karena barang yang akan disewakan tersebut belum terlihat dan detail.

b) Masa manfaat

Pada akad sewa menyewa manfaat pada akad sewa menyewa ini sangat diperlukan, pada pasalnya kontrak rumah dan ditentukan menempati rumah tersebut hingga berapa bulan atau beberapa tahun, begitupun juga dengan kios, kendaraan, dan lain sebagainya.

c) Jenis pekerjaan yang dilakukan oleh tukang dan pekerja

Dalam hal ini penjelasan ini diperlukan agar antara kedua belah pihak tidak terjadi perselisihan

- 3) Objek akad *ijarah* harus dapat terpenuhi, baik secara hakiki ataupun secara syar'i. Untuk itu tidak sah apabila menyewakan suatu yang sulit diserahkan secara hakiki atau bahkan tidak bisa dipenuhi secara syar'i. Menurut para ulama' bahwasanya menyewakan barang milik bersama hukumnya dibolehkan secara mutlak, karena memiliki manfaat yang bisa dipenuhi dengan cara membagi antara pemilik yang satu dengan pemilik yang lain.
- 4) Objek dari akad tersebut wajib memiliki manfaat yang menguntungkan penyewanya dan tentunya juga diperbolehkan dalam agama Islam.
- 5) Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang telah melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu. Akan tetapi, ulama' dari hanafiah mengecualikan dari ketentuan tersebut dalam hal mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu agama, artinya diperbolehkan untuk mengambil upahnya dalam mengajarkan Al-Qur'an, dll.
- 6) Manfaat dari obyek atau barang yang disewakan harus memiliki kesesuaian dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah*, jika manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan

dilakukannya akad ijarah maka akad tersebut dihukumi menjadi tidak sah.

d. Syarat mengikatnya akad

- 1) Barang yang disewakan tidak boleh cacat, karena hal tersebut dapat memicu terhambatnya atau bahkan hilangnya manfaat dari barang yang disewa tersebut. Namun apabila terjadi hal seperti itu (cacat pada barang sewaan), maka pihak penyewa berhak untuk melanjutkan pilihannya, atau membatalkannya, dan bisa juga jika dilanjutkan sewamenyewa tersebut bisa dilakukan pengurangan pada uang sewa tersebut
- 2) Tidak adanya hal yang mampu membatalkan akad *ijarah*, namun ada pula pendapat dari ulama' bahwasanya akad tersebut tidak batal hanya karena adanya udzur apabila obyek pada akad tersebut manfaatnya tidak hilang

5. Klasifikasi Akad *Ijarah*

Apabila dilihat melalui dari obyeknya, akad ijarah dapat diklasifikasikan menjadi dua yaitu sebagai berikut:

a. *Ijarah 'Ain*

*Ijarah 'ain* merupakan sebuah akad dari *ijarah* yang memiliki obyek dimana obyek tersebut berupa jasa dari orang

ataupun adanya manfaat dari suatu barang yang disewa tersebut. Pada kontrak *ijarah* jenis ini, jika ada suatu kerusakan pada obyek yang disewa tersebut maka hal itu dapat mempengaruhi upah sewanya (*ujrah*). Mengetahui hal itu, pihak *musta'jir* diperbolehkan untuk membatalkan akad tersebut atau bahkan bisa melanjutkannya, namun jika akad tersebut dilanjutkan dan obyek sewaan tersebut ada kerusakan pada masa kontraknya, maka hukum dari akad sewa ini dinyatakan batal. Hal tersebut menjadi batal, karena obyek pada akad sewa tersebut yang ada kerusakan telah ditentukan, oleh karena itu para pihak *mu'jir* tidak memiliki kewajiban untuk mengganti dengan obyek yang lain.<sup>32</sup> Adapun Syarat *Ijarah 'Ain* adalah sebagai berikut :

- 1) Obyek barang ataupun jasa yang disewa wajib ditentukan secara rinci dan detail, seperti halnya manfaat dari barang sewaan tersebut atau bahkan bisa juga jasa dari orang yang disewa tersebut.
- 2) Obyek yang disewa wajib ada pada majelis akad dilaksanakan dan wajib disaksikan langsung oleh pihak *'aqid ain* pada saat akad *ijarah* ini berlangsung. Hal ini merupakan salah satu syarat pada *ijarah 'ain*, karena

---

<sup>32</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 04.



jika obyek yang disewa tidak ada pada saat majelis akad berlangsung maka akad tersebut tidak sah.

- 3) Akad pada *ijarah 'ain* ini hanya sah apabila dilakukan dengan sistem langsung atau tidak ditunda pada saat akad berlangsung.
- 4) Upah sewa pada akad *ijarah 'ain* jika belum ditentukan pada majelis akad, maka diperbolehkan untuk kredit atau berangsur, akan tetapi upah sewa atau ujarah tersebut sudah ditentukan pada majelis akad, lalu dapat dibayar secara cash atau tunai. Hal itu disebabkan oleh adanya barang yang sudah ditentukan, maka demikian secara hukum pembayaran tersebut tidak dapat dilakukan secara berangsur atau kredit.

b. *Ijarah Dzimmah*

Jenis *ijarah* secara obyek yang kedua yaitu *ijarah dzimmah*. Berbeda halnya dengan *ijarah 'ain*. Pada jenis *ijarah* ini ialah sebuah jasa dari orang ataupun manfaat dari suatu barang dalam tanggungan *mu'jir* yang memiliki sifat tidak tertentu secara fisik, maksud dari hal tersebut ialah pihak *mu'jir* tidak memiliki kewajiban untuk memberikan layanan jasa ataupun memberi manfaat pada obyek yang disewa oleh pihak *musta'jir* tanpa terikat dengan orang ataupun barang tertentu secara fisik. Pada kontrak *ijarah dzimmah* apabila ada sebuah kerusakan

pada obyek yang disewa, maka tidak mendapatkan hak khiyar bagi pihak *musta'jir*. Lalu jika obyek yang disewa tersebut mengalami kerusakan pada masa kontraknya, maka akad *ijarah* ini dinyatakan batal. Adapun Syarat *Ijarah Dzimmah* adalah upah sewa pada akad *ijarah* ini wajib untuk diserahkan dan cash atau tunai pada majelis akad, karena menurut qaul ashah *ijarah dzimmah* merupakan akad salam dengan *muslamfih* yang berupa jasa atau manfaat. Dalam mencantumkan kriteria barang yang akan disewa secara rinci yang nanti memiliki pengaruh pada minat seorang pihak penyewa.

#### 6. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Akad *ijarah* bersifat mengikat, namun dikecualikan apabila terdapat kerusakan pada obyek sewaan itu ataupun barang maka tidak diperbolehkan untuk dimanfaatkan. Pada pasalnya menurut ulama' hanafiyah jika seseorang meninggal dunia, maka akad sewa menyewa itu batal. Hal ini disebabkan manfaat dari obyek sewaan tersebut tidak dapat diwariskan. Namun berbeda halnya dengan pendapat jumhur ulama'. Jumhur ulama' menjelaskan bahwasanya suatu manfaat diperbolehkan untuk diwariskan. Maka dari itu, kematian dari salah satu pihak yang berakad tidak mampu membatalkan akad *ijarah* tersebut.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 112

Adapun hal-hal di bawah ini yang mampu menjadi pemicu batalnya akad ijarah atau bahkan berakhirnya akad ijarah, sebagai berikut:

- a. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad
- b. Pembatalan yang disepakati oleh kedua belah pihak
- c. Adanya kerusakan barang atau obyek yang akan disewakan
- d. Adanya kerusakan pada barang sewaan ketika sudah di tangan penyewa
- e. Rusaknya barang yang diupahkan
- f. Telah terpenuhinya manfaat yang telah diakadkan sesuai dengan masayang telah ditentukan dan selesainya suatu pekerjaan
- g. Telah selesainya masa sewa, baik dengan habisnya masa kontrak dalam akad ijarah yang dibatasi (masa kontrak).

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Villa**

Villa merupakan sebuah rumah atau bangunan yang berada pada sebuah lereng pegunungan yang cenderung bukan merupakan tempat tinggal tetap, namun hanya digunakan sebagai tempat tinggal sementara untuk berlibur pemiliknya atau bisa juga disewakan kepada para pengunjung. Menurut beberapa pengertian, villa didefinisikan sebagai berikut:

- a. Menurut Gunawan, Villa merupakan tempat tinggal bersifat sementara yang digunakan saat berlibur dan rekreasi. Villa digunakan sebagai tempat peristirahatan.<sup>34</sup>
  
- b. Menurut Muhammad, bahwa villa adalah suatu bentuk bangunan, lambang, perusahaan atau badan usaha akomodasi yang menyediakan pelayanan jasa penginapan, diperuntukkan bagi masyarakat umum, baik mereka yang bermalam di villa tersebut ataupun mereka yang hanya menggunakan fasilitas tertentu yang dimiliki villa itu. Berdasarkan pengertian villa dari beberapa sumber, dapat disimpulkan bahwa villa adalah sarana penginapan yang tidak hanya digunakan untuk beristirahat saat berliburan ataupun berekreasi tetapi juga keperluan tertentu untuk sarana tempat berkumpul dan musyawarah (rapat) dengan memberikan pelayanan jasa kamar dan ruangan rapat. Dengan adanya villa ini maka dapat memberikan keuntungan tidak hanya bagi jasa penginapan tetapi juga bagi suatu kota ataupun daerah tertentu.

---

<sup>34</sup> Gunawan. 2007. Villa Puncak dalam Pemngembangannya. Skripsi Program Studi Arsitektur. Fakultas Teknik.Malang : Universitas Brawijaya.