

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Buku III KUHPerdara

1. Pengaturan dan Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa.¹⁸ Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹⁹ Menurut pendapat Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.²⁰

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatubenda;

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (PT Intermassa: Jakarta, 2014) 39

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 833

²⁰ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Alumni, 1981) 190

e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

2. Subyek dan Objek Sewa Menyewa

Subjek perjanjian sewa menyewa adalah para pihak yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, dan badan hukum yang diwakili oleh

orang yang berwenang, seseorang atas keadaan tertentu menggunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu, dan *persoon* yang dapat diganti.

Objek dalam perjanjian sewa menyewa berupa barang, yaitu benda dalam perdagangan yang ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Pasal 1549 KUHPerdara ayat 2 menyatakan bahwa, semua jenis barang, baik yang bergerak, maupun tidak bergerak dapat disewakan

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masingnya dan diatur dalam KUHPerdara yaitu:

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara

- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama diatur dalam Pasal 1551 KUHPerduta
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1552 KUHPerduta

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan diatur dalam Pasal 1560 KUHPerduta.²¹

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang.

4. Risiko dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pengertian risiko merupakan kewajiban memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian (peristiwa) yang menimpa barang yang menjadi objek perjanjian.²² Dalam KUHPerduta risiko diatur dalam Pasal 1553 ayat (1) KUHPerduta yang menyatakan bahwa apabila barang yang disewakan itu musnah

²¹ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5, (Jakarta: Sinar Grafika,2010) 58-59

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*,... 90

karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang atau obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa dapat di bagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Musnah secara total (seluruhnya)

Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian dari “musnah” disini berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat lagi digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdapat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara yang menyatakan jika selama waktu sewa menyewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian.

b. Musnah sebagian barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa

Disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaannya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Berdasarkan Pasal 1554 KUHPerdara jika obyek perjanjian sewa menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu:

- 1) Meneruskan perjanjian sewa menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa
- 2) Meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

5. Bentuk perjanjian sewa menyewa

a. Bentuk perjanjian

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:

- 1) Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
- 3) Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (autentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat

bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.²³ Apabila perjanjian sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan maka perjanjian sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak mengehentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.²⁴

6. Berakhirnya sewa menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan:

- a. Karena pembayaran
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena percampuran utang
- f. Karena pembebasan utang
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena batal atau pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu

²³ Abdul R. Salim, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008) 42-43

²⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian..* 47

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yakni:

1. Masa sewa berakhir

Berakhirnya masa sewa tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 KUHPerdara menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdara, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

2. Terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa

Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut. Pasal 1575 KUHPerdara menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.²⁵

B. Ijarah

²⁵ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: Bina Cipta, 1987) 49

1. Definisi ijarah

Ijarah mengambil dari bahasa Arab yang mempunyai makna “upah, sewa, jasa, atau imbalan”. Ijarah merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau memamerkan jasa perhotelan dan lain-lain.²⁶ Berdasarkan pendapat syara’, ijarah mempunyai arti aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.²⁷

- a. Menurut Hanafiyah, berpendapat bahwa pengertian ijarah adalah sebuah akad yang berlaku atas suatu manfaat dengan jalan penggantian.
- b. Ulama Asy-Syafi’iyah, mengemukakan bahwa ijarah adalah suatu akad yang bertindak atas suatu manfaat tertentu dan berhukum mubah serta memperoleh upah ataupun kebolehan diganti dengan pengupahan.
- c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah, berpendapat bahwa ijarah merupakan memperbolehkan suatu kepemilikan untuk kemanfaatan yang mubah dalam jangka waktu tertentu yang diganti dengan pengupahan.
- d. Jumhur Ulama Fikih, berpendapat bahwa ijarah adalah memperjual belikan manfaat yang diperbolehkan.²⁸
- e. Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, berpendapat ijarah ialah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui saat itu

²⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228

²⁷ Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya, Asy-syifa: 2005), 377

²⁸ Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 121-122

- f. Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib, berpendapat ijarah ialah kepemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
- g. Amir Syarifuddin, berpendapat ijarah ialah akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu²⁹
- h. Definisi ijarah upah dalam Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003 terkait dengan ketenagakerjaan termaktub pada Pasal 1 ayat 30 yang berbunyi:
- “Upah ialah: hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam format uang sebagai imbalan dari pengusaha dan dibayarkan berdasarkan pendapat suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja atau buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan jasa yang telah dilakukan.”³⁰

Sedangkan dalam PP Nomor 5 Tahun 2003 juga menjelaskan terkait dengan upah, yang berbunyi:

“Upah memiliki hak pekerja yang diterima dan dinyatakan dalam format uang sebagai imbalan dari pengusaha kepada pekerja atas suatu pekerjaan atau jasa yang telah dilakukan ditetapkan dan dibayarkan berdasarkan pendapat suatu perjanjian kerja, kesepakatan atau peraturan perundang-undangan termasuk tunjangan bagi pekerja dan keluarganya.”³¹

Berdasarkan definisi diatas, sewa-menyewa mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya pihak penyewa dan yang menyewa.
- b. Adanya akad antara kedua belah pihak.

²⁹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997)122

³⁰ Undang-undang Ketenagakerjaan Lengkap, (Jakarta, Sinar Grafika: 2007), Cet 2, 5

³¹ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2003 tentang UMR Pasal 1 Poin b

- c. Adanya objek sewa yang dapat dipergunakan objek sewa tersebut.
- d. Adanya imbalan/harga terhadap pemanfaatan objek sewa tersebut.
- e. Manfaat objek sewa diketahui dengan jelas.
- f. Dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu.³²

2. Dasar Hukum Ijarah

Dasar hukum ijarah yaitu ada Alquran, Al Sunnah dan Ijma':

- a. QS Al-Qasas (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

"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".³³

- b. QS Ath-Thalaq (65): 6

فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ اجْوَرِهْنَ

"Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya."

- c. Hadis Ahmad dan Abu Dawud

كُنَّا نُكْرِ الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا بِذَهَبٍ أَوْ زُرْقٍ (رواه احمد وداود)

"Dahulu kami menyewakan tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang cara kami lalu memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak".³⁴

- d. Hadis Al-Bukhari

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ. (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ)

³² Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, (Malang: UIN Maliki Press,2018), 51

³³ Kementerian Agama, *Al-Qur'an Cordoba*, (Bandung: PT Cordoba Internasional Indonesia, 2012), 47.

³⁴ Abu dawud, *Shahih Sunan Abu Daud*, (Jakarta: Pustaka Azzam,2013), 399

“Dari Ibnu Abbas ia berkata: Nabi SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya”

e. Ijma’

Berdasarkan ijma’, para ulama sepakat bahwa ijarah diperbolehkan, dan tidak ada seorang ulama pun yang mempermasalahkan perjanjian ini. Hal ini didasarkan pada kebutuhan masyarakat akan jasa tertentu, bukan hanya kebutuhan akan barang saja. Seperti halnya ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad ijarah atas manfaat atau jasa. Jenis akad ijarah sama dengan jual beli, tetapi untuk tujuan keuntungan atau jasa.³⁵ Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari’atkan ijarah ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan ijarah. Berdasarkan al-qur’an, sunnah dan ijma’ di atas tersebut dapat ditegaskan bahwa hukum ijarah atau upah mengupah boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syara’.

3. Macam Macam Ijarah

Dilihat dari segi obyeknya, para ulama fikih membagi ijarah menjadi 2 macam yakni *ijarah bil a’mal* dan *ijarah bil manfaat*. Adapun penjelasannya, antara lain:

1. Ijarah yang bersifat manfaat (*Ijarah bil manfaat*)

Sewa menyewa adalah praktik dalam ijarah yang berarti pemindahan manfaat terhadap suatu barang atau jasa. Barang yang boleh disewakan antara merupakan barang yang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa diperbolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, tetapi harus tetap

³⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,..123

memperhatikan Batasan agar tidak melanggar syara'. *Ijarah bi al-Manfa'ah* dibagi menjadi dua macam yaitu:³⁶

- a. *Ijarah khas*, yakni ijarah yang manfaatnya dimiliki satu orang tertentu
- b. *Ijarah musytarakah*, yakni ijarah yang manfaatnya dimiliki oleh beberapa orang yang berserikat. Misal sekelompok orang yang menyewa rumah bersama, maka ujahnya ditanggung bersama dan hak atas rumah tersebut dimiliki bersama.

2. Ijarah yang bersifat pekerjaan (*Ijarah bil a'mal*)

Ijarah bi al-'Amal ini berkaitan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sewa sebagai imbalan jasa yang disewa.³⁷ Ditinjau dari praktik di lingkungan perbankan Islam, akad ijarah ini dibagi menjadi dua yaitu:³⁸

- a. *Al-Ijarah*, yaitu akad pemindahan guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang tersebut.
- b. *Ijarah muntahia bi-tamlik (financial lease with purchase option)*, yaitu jenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa menyewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si penyewa, sifat ini yang membedakan dengan ijarah biasa.

³⁶ Firman Setiawan, *Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Urunan Buruh Tani Tembakau di Desa Totosan Kecamatan Batang-Batang Kabupaten Sumenep Madura)*, *Dinar*, Vol. 1 No. 2, Th. 2015, 110

³⁷ Nurul Huda, dkk. *Ekonomi Makro Islam Pendekatan Teoritis.*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 229

³⁸ Miko Polindi, *Filosofi dan Perwujudan Terhadap Prinsip Tauhidullah dan Al-Adalah dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi Tamlik (IMBT)*, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 1 No. 1, Th. 2017, 4

4. Rukun dan Syarat Ijarah

a. Rukun Ijarah

Menurut jumbuh ulama, rukun ijarah ada empat diantaranya ialah:

- 1) *Aqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
- 2) *Sīghat* yaitu ijab qabul.
- 3) *Ujrah*, yakni uang upah atau sewa.
- 4) *Ma'qud Alaih*, yakni manfaat baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.³⁹

b. Syarat Ijarah

- 1) Orang yang berakad (*mu'jir* dan *musta'jir*)

Mu'jir adalah orang yang menyewakan dan *musta'jir* adalah orang yang menyewa. Bagi *mu'jir* dan *musta'jir* disyaratkan harus sudah baligh, cakap, berakal, harus mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan dan saling di ridhai oleh Allah SWT. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.⁴⁰

³⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 320

⁴⁰ Kementerian Agama R.I., *Al-Qur'an dan Terjemahannya Dilengkapi dengan Kajian Ushul Fiqih dan Intisari Ayat*, (Bandung: Sygma Publising, 2011), 83

2) Ijab Qabul (*Sīghat*)

Sīghat yaitu suatu ungkapan atau lafadz yang diucapkan oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Ijab qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam melakukan akad ijarah.⁴¹ Syarat-syarat ijab qabul pada ijarah sama dengan jual beli, hanya saja ijab qabul, dalam ijarah harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

3) Upah (*Ujrah*)

Ujrah yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. Upah harus jelas dan dapat dinilai dengan harta.⁴² Kompensasi transaksi ijarah boleh tunai dan tidak,⁴³ karena ijarah bersifat timbal balik, dan ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui. Upah harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika manfaat yang disewa lengkap, maka uangnya harus lengkap dan diberikan pada masa berakhirnya pekerjaan atau pada waktu yang telah disepakati sesuai perjanjian.

5. Berakhirnya Ijarah dan Pembatalan Ijarah

Setiap transaksi dalam ijarah tentunya ada batas yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, keduanya harus menepati perjanjian yang sudah disepakati, tidak saling menambah dan mengurangi waktu yang ditentukan.

Ulama fikih berpendapat bahwa berakhirnya ijarah adalah sebagai berikut:

⁴¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 116

⁴² Syaikh, dkk, *Fiqh Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: KMedia, 2020), 140

⁴³ Nurul Huda, dkk, *Ekonomi Makro Islam Pendekatan Teoretis*.(Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 229

- a. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir. Apabila yang disewakan tanah pertanian, rumah, pertokoan, tanah perkebunan, kendaraan, maka semua barang sewaan tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang, maka segera dibayar upahnya.
- b. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad ijarah, menurut mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad ijarah tidak batal dengan wafatnya salah seorang bertransaksi, karena menurut mereka bisa diwariskan karena ijarah sama dengan jual beli, yaitu mengikuti kedua belah pihak yang berakad.
- c. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada masalah dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait dengan utang yang banyak, maka transaksi ijarah batal. Masalah-masalah yang dapat membatalkan transaksi ijarah menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak bangkrut, dan berpindah tempatnya penyewa, suatu contoh apabila ada seseorang dibayar untuk menggali atau mengebor air bawah tanah, sebelum pekerjaan selesai, penduduk desa itu pindah ke desa lain. Beda dengan jumhur ulama, masalah yang bisa membatalkan transaksi ijarah apabila objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dimaksud tidak ada atau hilang, seperti kebakaran dan terjadi banjir besar.⁴⁴

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan
2. Rusaknya barang yang disewakan

⁴⁴ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017), 86.

3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur a'laih*)
4. Penganut Mazhab Hanafi menambahkannya dengan adanya udzur.⁴⁵

Adanya pembatalan akad ijarah harus melalui prosedur yang dibenarkan oleh hukum perjanjian dalam Islam, maka dari itu berikut adalah prosedur yang sesuai dalam hukum islam:

1. Memberitahukan pada pihak lain yang melakukan perjanjian, misalnya pemberi sewa memberitahukan kepada penyewa atau sebaliknya.
2. Menjelaskan alasan yang mendasari diajukannya pembatalan beserta bukti-buktinya apabila terjadi suatu pelanggaran.
3. Memberikan jangka waktu pada pihak yang akan menerima pembatalan untuk menyiapkan keadaan.
4. Pembatalan perjanjian harus dilakukan dengan damai (keridhoan kedua belah pihak) sehingga tidak mengakibatkan permusuhan dan/atau putusya tali silaturrahim.
5. Pembatalan dapat dilakukan dengan jalan perang apabila pihak lain mendahului penyerangan dan pengkhianatan terhadap perjanjian.

Berdasarkan prosedur pembatalan tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu akad dapat dibatalkan apabila adanya persetujuan atau keridhaan dari kedua belah pihak yang berakad tersebut. Tentunya dengan memberikan bukti-bukti adanya indikasi pelanggaran yang dilakukan salah satu pihak agar alasan pembatalannya jelas.⁴⁶

⁴⁵ Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), cet. 3, 59

⁴⁶ Dewi Hasna Layalia, dkk. Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah oleh PT. Herona Express Pekalongan: Analisis Akad Ijarah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. Vol. 2 No. 2 Th. 2022, 5