



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Berdasarkan pengamatan peneliti sudah banyak sumber pustaka buku, hasil penelitian, dan jurnal yang memuat perjanjian sewa menyewa namun belum ada yang membahas tentang sewa barang sebagai harta milik tidak sempurna studi kasus di Veeva Rent Car n Motor Jl.Tirto Rahayu 34 Landungsari Dau Malang.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yang mana ada dua penelitian terdahulu adalah obyek dalam penelitian ini yaitu mengenai akad atau perjanjian yang digunakan terhadap sewa barang sebagai harta milik tidak sempurna, dan peneliti mencoba mengkaitkan dengan hukum islam dan hukum positif mengenai sewa menyewa sebagai harta milik tidak sempurna.

1. Pada penelitian terdahulu mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Panjar Dalam Sewa Menyewa (studi kasus di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta).<sup>12</sup>

Dengan rumusan masalah yang diajukan antara lain: bagaimana penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta? Dan bagaimana pandangan hukum islam terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta.

Maksud dan tujuan penelitian ini untuk mendeskripsikan penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta dan menjelaskan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta.

Dalam metode ini menggunakan jenis penelitian empiris, data dan fakta yang relevan dikumpulkan dan dikaji serta ditelaah guna ditemukan kesimpulannya yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Kegiatan penelitian dilakukan di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta.

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian ini adalah penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos sudah lama dilakukan terhadap semua calon

---

<sup>12</sup> Aisyatun Nadlifah, Mahasiswa Fakultas As Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

penyewa tetap selama ini belum ada surat perjanjian terhadap pelaksanaan transaksi pembayaran panjar tersebut, untuk menciptakan keadilan maka harus ada kesepakatan bersama sewaktu transaksi panjar dan dituangkan dalam bukti tertulis. Pandangan hukum Islam terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa rumah kos adalah bahwa panjar dibolehkan selama itu sudah disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Selain itu tidak boleh merugikan salah satu pihak.

2. Penelitian terdahulu yang selanjutnya mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Sewa Mobil (studi kasus Di Bamb's Brother Rent Car Yogyakarta).<sup>13</sup> Dengan rumusan masalah: bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam keterlambatan pengambilan sewa dalam sewa mobil tanpa supir ditinjau dari hukum Islam?. Dengan jenis penelitian adalah penelitian lapangan, tehnik pengumpulan data menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu wawancara, dokumentasi, kepustakaan. Hasil penelitian berdasarkan tinjauan hukum Islam, penyelesaian wanprestasi sewa mobil tanpa sopir di Bamb's Brother Rent Car Yogyakarta dengan keadaan masa sekarang yaitu jelas menurut hukum Islam.
3. Pada penelitian terdahulu selanjutnya Kemas Budi Saputra dengan judul Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Ruko di Kota Yogyakarta.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Emi Faozah, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri sunan kalijaga Yogyakarta, 2013.

<sup>14</sup> Kemas Budi Saputra, Mahasiswa fakultas hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2010

Dengan rumusan masalah yang diajukan yaitu: Apa saja bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko? dan Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko antara para pihak?.

Penelitian ini termasuk tipologi penelitian hukum normatif. Bahan data penelitian dikumpulkan dengan cara studi pustaka dan wawancara dengan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko tersebut. Analisis dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang meninjau objek penelitian dengan menitik beratkan pada segi-segi hukum atau perundang-undangan yang berlaku, serta dari hasil wawancara yang dilakukan terhadap para pihak.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dikarenakan kelalaiannya dalam memenuhi prestasi dalam perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan adalah penyewa sama sekali tidak berprestasi dan terlambat memenuhi prestasi. penyelesaian wanprestasi dilakukan dengan cara musyawarah mufakat dan melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) yaitu arbitrase dan melalui gugatan pengadilan. Letak perbedaan penelitian diatas dengan penelitian ini adalah penelitian tersebut lebih luas karena menitikberatkan pada segi-segi hukum atau perundang-undangan yang pembahasannya meliputi bentuk-bentuk wanprestasi dan penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui

alternative penyelesaian sengketa (ADR) yaitu arbitrase dan melalui gugatan pengadilan.

**Tabel 1: Perbandingan Penelitian Terdahulu**

No	Penelitian/Tahun/ Perguruan Tinggi	Judul	Metode Penelitian	Perbedaan dan persamaan
1	Aisyatun Nadlifah, 04380035, Fakultas As Syariah, Universitas Islam Negeri Sunan Kali Jaga Yogyakarta, 2009	Tinjauan hukum islam terhadap penerapan panjar dalam sewa menyewa (studi kasus di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta)	jenis penelitian empiris, data dan fakta yang relevan dikumpulkan dan dikaji serta ditelaah guna ditemukan kesimpulannya yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Kegiatan penelitian dilakukan di Sapen Demangan Gondokusuman Yogyakarta	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penelitian lebih kepada penerapan uang muka terhadap sewa menyewa</li> <li>2. Sama-sama mengenai hukum islam menggali sah tidaknya akad tersebut</li> </ol>
2	Emi Faozah, 08380037, Fakultas As syariah dan Hukum, Universitas Islam Sunan Kali Jaga, Yogyakarta, 2013	Tinjauan hukum islam terhadap penyelesaian wanprestasi sewa mobil (Studi Kasus Di Bamb's Brother Rent Car Yogyakarta)	jenis penelitian adalah penelitian lapangan, tehnik pengumpulan data menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu wawancara, dokumentasi, kepustakaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. penelitian ini lebih kepada wanprestasi sewa mobil seperti keterlambatan pengambilan</li> <li>2. sama-sama tinjauan hukum islam terhadap permasalahan</li> </ol>

3	Kemas Budi Saputra, 06410250, 2010. Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta	Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Ruko di Kota Yogyakarta	Jenis penelitiannya normatif dan Pendekatannya yuridis normatif. Teknik pengumpulan data menggunakan study pustaka dan wawancara dengan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penelitian tersebut lebih luas karena menitikberatkan pada segi-segi hukum atau perundang-undangan yang pembahasannya meliputi bentuk-bentuk wanprestasi dan penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui alternative penyelesaian sengketa (ADR) yaitu arbitrase dan melalui gugatan pengadilan.</li> <li>2. Sama-sama meneliti perjanjian sewa-menyewa</li> </ol>
4.	Nadzifatul Mu'tamaroh, 10220023, Fakultas Syariah, Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014	Sewa barang sebagai harta milik tidak sempurna (Veeva Rent Car n Motor Jl.Tirto Rahayu 34 Landungsari Dau Malang)	Jenis penelitiannya empiris, Pendekatan penelitiannya kualitatif. Metode pengumpulan datanya wawancara, obsevasi dan dokumentasi.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penelitian ini lebih kepada akad/perjanjian dalam sewa menyewa sebagai harta milik tidak sempurna.</li> <li>2. Sama-sama mengenai sewa menyewa.</li> </ol>

## B. Kerangka Teori

### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut pasal 1548 KUHPer sewa menyewa adalah :

Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dengan demikian unsur esensial dari sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdata adalah kenikmatan / manfaat, uang sewa , dan jangka

waktu.<sup>15</sup> 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 esensiklopedi Muslim *ijarah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu.<sup>16</sup> Jadi antara pengertian dalam bahasa arab dan pengertian dalam KUHPerdota mempunyai unsur kesamaan, sedangkan yang membedakannya bahwa pengertian dalam bahasa Arab tidak secara tegas menentukan jangka waktu. Dengan demikian menurut hemat peneliti, setiap perjanjian sewa menyewa harus ditentukan jangka waktu yang tegas. Hal ini penting mengingat salah satu sifat dari sewa menyewa adalah bahwa sewa menyewa adalah tidak bisa diputuskan oleh jual beli atau peralihan hak lainnya, seperti hibah dan warisan. Sehingga kemungkinan jika pihak yang menyewakan bermaksud menjual barang miliknya akan mengalami kesulitan.<sup>17</sup>

Beberapa definisi *ijarah* menurut pendapat beberapa utama fiqih:

a. Ulama' Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

*Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.*<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2010), h. 70.

<sup>16</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 70.

<sup>17</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 70.

<sup>18</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV. Pustaka Seti, 2001), h. 121-122.

## b. Ulama' Asyafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَبَا حَةٍ مَعْلُومَةٍ  
مُبَاهَاةٍ قَا يِلَةٌ لِلْبَدَلِ وَالْإِبَا حَةٍ يِعُودِ مَعْلُومِ

*Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan mengganti tertentu.*<sup>19</sup>

## c. Ulama' Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيكَ مَنَا فِع شَيْءٍ مَبَا حَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً يِعُوضُ

*Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti tertentu.*<sup>20</sup>

## d. Adapun dasar hukum

Dasar hukum mengenai sewa menyewa dalam hukum islam terdapat di dalam ketentuan al-Quran al-Baqarah ayat 233 yang artinya sebagai berikut:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ  
الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ  
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ  
وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ  
فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ

<sup>19</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, h. 121-122.

<sup>20</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, h. 121-122.

عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْعُرُوفِ<sup>٢١</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا

تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ<sup>٢٢</sup>

Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.<sup>21</sup>

- e. Landasan Sunahnya dapat dilihat pada sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Abd Rozak dari Abu Hurairah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.<sup>22</sup>

Diriwayatkan oleh Abd Rozak dari Abu Hurairah

مَنْ سَأَلَ جَرَاجِيرًا فَلْيَعْلَمْ أَجْرَهُ

Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, berikanlah upahnya.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 70-71

<sup>22</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), h. 124.

<sup>23</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, h. 124.

## 2. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifaq*). Secara terminology *fiqh*, akad didefinisikan dengan:

إِرْتِبَا إِيْجَابٍ بِقَبُوْلِ عَلٰى وَجْهِ مَشْرُوْعٍ يَّبْتُ اَثْرُهُ فِي مَحَلِّهِ

“Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan”.<sup>24</sup>

Percantuman kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syariat” maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara’. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau kelompok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata “berpengaruh pada objek perikatan” maksudnya adalah terjadinya perpindahan kepemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan kabul).

### a. Rukun dan syarat akad

- 1) *'Aqid*, adalah orang yang berakad
- 2) *Ma'qud 'alaih*, ialah benda-benda yang di akadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akd jual beli.

<sup>24</sup> Abdul Rahman Ghazali, Ghufroon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), h. 51

- 3) *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengadakan. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pokok akad ijarah yaitu memberikan manfaat dengan adanya pengganti.
- 4) *Sighat al-'aqd* ialah ijab Kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad yang diucapkan setelah adanya ijab.
- 5) Syaratnya yaitu yang melakukan akad cakap bertindak, akad itu diizinkan oleh syara' dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun bukan 'aqid yang memiliki barang, janganlah akad itu yang dilarang oleh syara'.<sup>25</sup>

Mengucapkan dengan lidah merupakan salah satu cara yang ditempuh dalam mengadakan akad. Para ulama' *fiqih* menerangkan beberapa cara yang ditempuh dalam akad yaitu: Pertama, dengan cara tulisan (*kitabah*), atas dasar inilah para fukaha membentuk kaidah:

الْكِتَابَةُ كَالْأُخْبَابِ

“Tulisan itu sama dengan ucapan”

<sup>25</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, h. 51-52

Kedua, lisan *al-hal*. Menurut sebagian ulama, apabila seseorang meninggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu dipandang telah ada akad ida' (titipan) antara orang yang meletakkan barang dan menghadapi barang titipan ini dengan jalan *dalalah al-hal*.<sup>26</sup>

### 3. Pengertian perjanjian

Setiap orang mempunyai hak yang wajib diperhatikan orang lain dan dalam waktu yang sama juga memikul yang harus ditunaikan terhadap orang lain. Hukum perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan dan semua terangkum dalam definisi perjanjian sebagai berikut:

#### a. Definisi Perjanjian

KUHPerdata pasal 1313:

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan”.<sup>27</sup>

Demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-

<sup>26</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, (Cet.1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group), h. 54

<sup>27</sup> R. Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan: Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi Hukum*, (Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika 2010), h. 4.

undang<sup>28</sup> atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.

Secara etimologis perjanjian yang dalam bahasa arab diistilahkan dengan *mu'ahadah Ittifa'*, akad atau kontrak diartikan perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.<sup>29</sup>

Namun demikian, definisi Perjanjian dapat ditemukan dalam doktrin (Ilmu Pengetahuan Hukum), diantaranya pendapat.

"Perjanjian adalah suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".<sup>30</sup>

"Perjanjian adalah suatu hubungan Hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi".<sup>31</sup> Dianggap tidak ada kesepakatan jika di dalamnya terdapat paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), maupun penipuan (bedrog).<sup>32</sup>

<sup>28</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1233 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), h. 323.

<sup>29</sup> Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang: CV. Aneka, 1977), h. 248

<sup>30</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, ( Jakarta: PT Intermas , 2005), h. 1.

<sup>31</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), h. 6.

<sup>32</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 7

"Perjanjian sewa menyewa adalah dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupikan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan".<sup>33</sup>

"Perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan ini pembayarannya".<sup>34</sup>

Bedasarkan definisi diatas dapat diketahui bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau lebih dengan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Perbuatan tersebut jika di dalam hukum mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>35</sup> Yang dalam hal ini dijelaskan, yaitu: *Pertama*, Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak-satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula. Misalnya, Perbuatan surat wasiat dan pemberian hadiah suatu barang

---

<sup>33</sup> Subekti, *Pokok-pokok hukum perdata*, (Jakarta : Intermasa, 2005), h. 164

<sup>34</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberti, 1985), h 60

<sup>35</sup> CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), h. 199

(hibah). *Kedua*, perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi pihak (timbang balik). Misalnya, membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain. Dalam hal ini termasuk juga sewa-menyewa tanah pertanian (sawah).

Jadi dari paparan diatas dapat diketahui bahwa perbuatan hukum juga meliputi perjanjian-perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Mengenai apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan. Sebagaimana firman Allah yang terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اٰحَلَّتْ لَكُمْ بِهَيْمَةِ الْاَنْعَامِ  
اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلِى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ تَحْكُمُ مَا  
يُرِيْدُ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*<sup>36</sup>

Ayat ini dijelaskan bahwa akad atau perjanjian itu termasuk janji setia kepada Allah, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari.

<sup>36</sup> Al Quran terjemah, QS. Al-Maidah (5): 1, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta.

Adapun dalil ijma' umat islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad ijarah sebelum keberadaan Asham , Ibnu Ulayyah dan lainnya, hal itu didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat ijarah sebagaimana kebutuhan-kebutuhan mereka terhadap barang yang riil. Dan selama akad jual beli barang diperbolehkan maka akad ijarah manfaat harus diperbolehkan juga.<sup>37</sup>

#### **b. Rukun dan Syarat Perjanjian Sewa Menyewa**

Secara yuridis agar perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi rukun dan syarat-syaratnya.

Rukun ijarah Menurut Hanafiyah adalah ijab dan qabul, yaitu dengan lafal ijarah, isti'jar, iktiraa' dan ikraa'. Sedangkan rukun ijarah menurut mayoritas ulama ada empat, yaitu dua pelaku akad (pemilik sewa dan penyewa), (shigah ijab qabul), upah, dan manfaat barang.<sup>38</sup>

Adapun ulama' syafi'iyah melarang menggantungkan ijarah atas barang ke masa datang sebagaimana larangan jual beli, kecuali menggantungan ijarah atas tanggungan. Misalnya, "saya mewajibkan dirimu membawa barangku ke negeri ini sampai bukan sekian". Hal itu karena barang dalam tanggungan dapat menerima penundaan. Dalam masalah ijarah atas barang, juga membolehkan seorang pemilik untuk

<sup>37</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani , h. 387

<sup>38</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani , h. 387

memperbarui masa sewa bagi penyewa barang sebelum berakhirnya akad, dikarenakan dua masa sewa itu berkaitan dengan satu pembayaran.<sup>39</sup>

Syarat-syarat *ijarah* ada lima macam yaitu

- a. syarat wujud (*syarth al-in'iqaad*), berkaitan dengan pelaku akad yaitu berakal, mencapai usia *mumayyiz* (*baligh*).
- b. Syarat berlaku (*syarth an-nafaadz*) yaitu adanya hak kepemilikan, atau kekuasaan, tidak sah jika seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya) karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa.
- c. Syarat sah (*syarth ash-shihhah*) yaitu kerelaan kedua pelaku akad, objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu dan penjelasan objek kerja penyewaan para pekerja.
- d. Syarat objek akad yaitu apabila objek akad termasuk barang gerak, maka disyari'atkan terjadinya penerimaan, jika tidak maka hukumnya tidak sah. Hal ini karena Nabi Saw melarang jual beli barang yang belum diterima, dan *ijarah* adalah salah satu bentuk jual beli.

Adapun syarat *ujrah* (*upah*) yaitu hendaknya *upah* tersebut harta yang bernilai dan diketahui. Landasan hukum disyaratkan mengetahui *upah* adalah sabda rasulullah:

<sup>39</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, h. 387

“Barangsiapa mempekerjakan pekerja hendaknya ia memberitahu upahnya”.<sup>40</sup>

### c. Resiko

Perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai obyek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari penyewa, maka si penyewa yang menanggung risikonya, bukan pemilik mobil (yang menyewakan). Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur. Kemudian jika masih ada salah satu bagian yang tersisa, maka si penyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.<sup>41</sup>

Kuasa penyewa atas barang yang disewa dalam ijarah manfaat dianggap sebagai kekuasaan sebagai amanah (*yad amanah*). Oleh karena itu, dia tidak mengganti barang yang rusak ditangannya kecuali disebabkan oleh pelanggaran atau kelalaian dalam menjaganya. Pemanfaatan barang diatur oleh ketentuan akad, sesuatu yang disyaratkan dalam akad dan kebiasaan yang berlaku.<sup>42</sup>

<sup>40</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani , h. 399-400

<sup>41</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 75.

<sup>42</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani , h. 418

#### d. Perihal penyewaan ulang

Pada dasarnya penyewa diperbolehkan untuk menyewakan kembali barang yang disewa. Dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang semula, sehingga tidak menimbulkan kerusakan pada barang yang disewa. Tentu saja, agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari lebih baik terlebih dahulu meminta izin kepada pemilik barang sewa.<sup>43</sup>

#### 4. Pengertian Hak (al-haaq) dan Milik (al-milk)

Pengertian al-haaq yang dikemukakan oleh ulama' fiqh Wahbah Zuhaily diantaranya.

أَلْحُكْمُ النَّائِبُ شَرْعًا

“suatu hukum yang telah ditetapkan secara syara”.<sup>44</sup>

Menurut Syaikh Ali al-Kalif:

مَصْلَحَةٌ مُسْتَحِقَّةٌ شَرْعًا

“Kemaslahatan yang diperoleh secara syara”.<sup>45</sup>

Mustafa Ahmad al-Zarqa' mendefinisikannya dengan:

إِخْتِصَاصٌ يُقَرُّ رِيَهُ الشَّرْعِ سُلْطَةً

“Kekhususan yang ditetapkan syara' atas suatu kekuasaan”<sup>46</sup>

<sup>43</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 75.

<sup>44</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, h. 46

<sup>45</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, h. 46

<sup>46</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, h. 46

Hak yang dijelaskan di atas adakalanya merupakan *sultah* (kekuasaan), yaitu *sultah A'ala al-nafsi* (hak seseorang terhadap jiwa, terhadap jiwa seperti hak *hadhanah* (pemeliharaan anak) dan *sultah 'ala syaiin mu'ayyanin* (hak manusia untuk memiliki sesuatu, seperti seseorang berhak memiliki sebuah mobil). Dan berupa *taklif* (tanggung jawab), adakalanya tanggungan pribadi (*'ahdah syakhshiyah*), seperti seorang buruh menjalankan tugasnya, adakalanya tanggungan harta (*'ahdah maliyah*), seperti membayar hutang.<sup>47</sup>

*Al-Milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). *Milk* juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh *syara'*, yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut, kecuali adanya kalangan *syara'*. Kata milik dalam bahasa Indonesia merupakan kata sarapan dari kata *al-milk* dalam bahasa Arab. *Al-milk* didefinisikan oleh Muhammad Abu Zahra yaitu.

إِخْتِصَاصٌ يُمَكِّنُ صَاحِبَهُ شَرْعًا أَنْ  
يَسْتَيْدِّيَ النَّصْرُفَ وَالْإِنْتِقَاعَ عِنْدَ عَدَمِ الْمَانِعِ الشَّرْعِيِّ.

<sup>47</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, h. 48

“Pengkhususan seseorang terhadap pemilik sesuatu benda menurut syara’ untuk bertindak secara bebas dan bertujuan mengambil manfaatnya selama tidak ada penghalang yang bersifat syara’”.<sup>48</sup>

Pemilik adalah penguasaan terhadap sesuatu, yang penguasaannya dapat melakukan sendiri tindakan-tindakan terhadap sesuatu yang dikuasainya itu dapat menikmati manfaatnya apabila tidak ada halangan syarak. Dari pengertian pemilik tersebut dapat diketahui bahwa pengampu atas orang sakit gila dan pemboros, demikian pula wali anak di bawah umur tidak dipandang sebagai pemilik-pemilik atas benda-benda yang mereka berkuasa melakukan tindakan-tindakan hukum terhadapnya dalam kedudukannya sebagai pengampu atau wali itu sebab mereka hanya dapat melakukan tindakan-tindakan terhadap benda-benda di bawah kekuasaannya selama masih berkedudukan sebagai pengampu atau wali. Kecuali itu, pengampu atau wali tidak berhak mengambil manfaat benda-benda di bawah kekuasaannya untuk kepentingan diri sendiri. Berbeda halnya orang sakit ingatan dan pemboros serta anak di bawah umur yang ditaruh di bawah pengampuan atau perwakilan, mereka adalah pemilik-pemilik benda yang sedang ditaruh di bawah kekuasaan orang lain, yang oleh karena mereka mengalami halangan-halangan syarak dipandang tidak cakap bertindak sendiri terhadap benda-benda miliknya itu.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah*, h. 47

<sup>49</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam*, (Revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 46.

a. Macam-macam ditinjau dari Pemiliknya

Meskipun segala macam benda mempunyai sifat dapat dimiliki, ditinjau dari boleh atau tidaknya benda itu dimiliki, terdapat tiga macam benda, yaitu:

*Pertama*, benda yang sama sekali tidak boleh diserahkan menjadi milik perorangan, seperti: jalan umum, perpustakaan umum, museum dan sebagainya.

*Kedua*, benda yang pada dasarnya tidak dapat menjadi milik perorangan tetapi dimungkinkan untuk dimiliki apabila terdapat sebab-sebab yang dibenarkan syara'.

*Ketiga*, benda yang sewaktu-waktu dapat menjadi milik perorangan, yaitu semua benda yang tidak disediakan untuk umum, bukan harta waqaf dan bukan milik baitul mal. Segala macam kreditan seperti rumah, lemari es, motor, mobil, dsb.<sup>50</sup>

b. Macam Milik

Milik ada dua macam, yaitu milik sempurna dan milik tidak sempurna. Milik atas zat benda (raqabah) dan manfaatnya adalah milik sempurna, sedang milik atas salah satu zat benda atau manfaatnya saja adalah milik tidak sempurna.

---

<sup>50</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, h. 47

### 1) Milik sempurna

Ciri-ciri milik sempurna adalah: Tidak dibatasi dengan waktu tertentu, pemilik mempunyai kebebasan menggunakan, memungut hasil dan melakukan tindakan-tindakan terhadap benda miliknya, sesuai dengan keinginannya.

Milik sempurna tidak berbatas waktu, artinya sesuatu benda milik seseorang selama zat dan manfaatnya masih ada, tetap menjadi miliknya, selagi belum dipindahkan kepada orang lain. Pemilik sempurna bebas bertindak terhadap miliknya. Secara teori, sepintas lalu tampak pada kita bahwa hukum islam memandang milik sempurna itu adalah milik mutlak yang harus dijamin keselamatannya dan kebebasan pemiliknya itu. Namun, apabila kita pelajari lebih dalam, serta dihubungkan dari segi-segi ajaran islam tentang fungsi hak milik, kebebasan pemilik benda bertindak terhadap benda-benda miliknya itu tidak mutlak. Jika dilihat dari barang kreditan, pengkredit tidak dibatasi dengan waktu, pengkredit mempunyai kebebasan menggunakan kapanpun dan tak terbatas waktunya.

Islam mengajarkan bahwa hak milik berfungsi *social*. Hal ini berarti bahwa kepentingan orang lain harus menjadi perhatian setiap pemilik benda. Orang tidak mempunyai hak mutlak bertindak terhadap benda miliknya dengan mengabaikan kepentingan orang lain. Kecuali itu, apabila kepentingan umum memerlukan, penguasa dapat melakukan

pencabutan terhadap milik perorangan dengan penggantian yang seimbang.<sup>51</sup>

2) Milik tidak sempurna

*Pertama*, Milik atas zat benda saja (*raqabah*), tanpa manfaatnya. Milik seperti ini terjadi apabila zat sesuatu benda adalah milik seseorang, sedang manfaatnya adalah milik orang lain. Milik seperti ini dalam praktek terjadi dalam bentuk penyerahan manfaat benda oleh pemilik sempurna kepada orang lain, baik dengan imbalan materiil maupun tidak.

*Kedua*, Milik atas Manfaat Benda Saja, yaitu pemilikan manfaat benda bersifat perorangan karena yang menjadi titik berat tujuannya adalah orang yang berkepentingan, bukan benda yang diambil manfaatnya. Dalam perikatan sewa menyewa, yang menjadi titik berat adalah orang yang menyewa, bukan barang sewaan yang menghasilkan pembayaran sewa, tanpa memperhatikan siapa penyewanya. Oleh karena, penyewa rumah tidak dibenarkan menyerahkan manfaat rumah itu kepada orang lain tanpa izin pemiliknya.<sup>52</sup>

*Ketiga*, Hak-Hak Kebendaan, hak-hak kebendaan itu menitik beratkan pada sifat kebendaanya, tanpa memperhatikan faktor orangnya, ia memiliki hak tersebut, selagi ada hubungan kepentingan dengan benda yang bersangkutan. Dengan kata lain, hak kebendaan itu melekat pada benda yang

---

<sup>51</sup> Ringkasan Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, h.55-53.

<sup>52</sup> Ringkasan dari Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, h. 50-51.

diambil manfaatnya, bukan pada keadaan yang berhak atas manfaat benda itu. Milik manfaat atas benda semacam ini pada umumnya terjadi dalam bentuk hak suatu pekarangan terhadap pekarangan lain, yang *irtifaq* (hak ikut seta mengambil manfaat pekarangan orang lain).<sup>53</sup>

### 3) Sebab-Sebab Pemilikan

Untuk memiliki harta, ternyata tidak semudah yang dipikirkan oleh manusia, harta dapat dimiliki oleh seseorang asal tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, baik hukum Islam maupun hukum adat. Harta berdasarkan sifatnya bersedia dan dapat dimiliki oleh manusia, sehingga manusia dapat memiliki suatu benda. Adapun faktor yang menyebabkan harta dapat dimiliki yaitu: cara pemilikan yang pertama *Ikhraj al mubahat*, untuk harta yang mubah (belum dimiliki oleh seseorang) atau:

الْمَالُ الَّذِي لَوْ يَدْخُلُ فِي مِلْكٍ مُحْتَرَمٍ وَلَا يُوجَدُ مَا  
 نَعُّ شَرْعِيٌّ مِنْ تَمْلِكِهِ

“harta yang tidak termasuk dalam harta yang dihormati (milik yang sah) dan tidak menghalang syara’ untuk dimiliki”.<sup>54</sup>

Untuk memiliki benda-benda mubhat diperlukan dua syarat yaitu: benda mubhat belum di*ikhrazkan* oleh orang lain. Seseorang mengumpulkan air dalam satu wadah, kemudian air tersebut dibiarkan, maka orang lain tidak berhak mengambil air tersebut, sebab telah di*ikhrazkan* orang lain dan

<sup>53</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Revisi, Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 55-57

<sup>54</sup> Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah, *Fiqih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 35-36.

adanya niat (maksud) memiliki. Maka seseorang memperoleh harta mubhat tanpa adanya niat, tidak termasuk *ikhraz* umpamanya seorang pemburu meletakkan jaringannya disawah, kemudian terjeratlah burung-burung, bila pemburu meletakkan jaringannya sekedar mengeringkan jaringannya, ia tidak berhak memiliki burung-burung itu.<sup>55</sup>

Dan cara pemilikan yang kedua *al-'uqud* ("*aqad*"), yakni melalui suatu transaksi yang ia lakukan dengan orang suatu lembaga hukum, seperti jual beli, hibah, dan waqaf.<sup>56</sup>

## 5. Hukum Perjanjian Yang Berlaku Di Indonesia

### a. Sahnya suatu perjanjian

Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdato:

*Pertama*, kesepakatan, sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

*Kedua*, kecakapan, adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang

<sup>55</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, h. 35-36.

<sup>56</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, h. 49-50

menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap sebagai berikut: orang-orang yang belum dianggap dewasa orang yang belum genap 21 tahun dan belum kawin (pasal 330 KUHPerdata), tetapi apabila seseorang brumur dibawah 21 tahun tetapi sudah kawin / menikah dianggap telah dewasa menurut hukum, orang yang ditaruh dibawah pengampuan seperti orang gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya, seorang dewasa yang boros, pemboros (Pasal 433 KUHPerdata), perempuan yang telah kawin, menurut pasal 1330 ayat (3) KUHPerdata dan Pasal 108 KUHPerdata perempuan yang telah kawin tidak cakap dalam membuat perjanjian, ada orang yang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain (Pasal 1467 KUHPerdata).

*Ketiga*, Suatu hal tertentu, menurut KUH Perdata hal tertentu adalah: Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas (Pasal 1333 KUH Perdata), hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdata).

*Keempat*, Suatu sebab yang halal, meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa ssaja, tetapi ada pengecualiannya, yaitu sebuah

perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan (Pasal 1335 KUH Perdata).<sup>57</sup>

Menurut Subekti dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata, diulas bahwa suatu causa yang halal adalah suatu yang tidak bertentangan menurut undang-undang atau persetujuan yang dibuat, seperti wanprestasi. Suatu perjanjian yang dibuat untuk disepakati dan kedua pihak saling memperoleh keuntungan dan tidak menjadikan kerugian.<sup>58</sup>

## **b. Bentuk Kontrak**

### 1) Bentuk Kontrak

Dalam praktik, dikenal tiga bentuk kontrak yaitu sebagai berikut:<sup>59</sup>

*Pertama*, Kontrak Baku (Standard Contract) Kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulnya dibakukan dan dibuat dalam bentuk formulir. Tujuan utamanya adalah bentuk kelancaran proses perjanjian dengan mengutamakan efisiensi, ekonomis, dan praktis. Tujuan khususnya adalah untuk keuntungan satu pihak yaitu untuk melindungi kemungkinan terjadinya kerugian sebagai akibat perbuatan debitur serta menjamin kepastian hukum.

*Kedua*, Kontrak Bebas dasar hukum kebebasan berkontrak ini adalah Pasal 1338 KUHPerdato yaitu:

<sup>57</sup> Soeroso, *Perjanjian Di Bawah tangan*, (Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika 2010),h. 12-14.

<sup>58</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Perdata*, h. 137.

<sup>59</sup> Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional* (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1999), h. 14

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Namun, mengingat KUHPerdara Pasal 1338 mengenai asas keadilan serta undang-undang pada prinsipnya kebebasan berkontrak itu masih harus memperhatikan prinsip kepatutan, kebiasaan, kesesuaian, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

*Ketiga*, Kontrak Tertulis dan Tidak Tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sementara itu, perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak). Bentuk perjanjian tertulis yaitu: perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan. Perjanjian dengan saksi notaries untuk melegalisasi tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaries atas suatu dokumen semata-mata hanya

untuk melegalisasi kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya. Perjanjian yang dibuat di hadapan oleh notaries dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaries, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

## 2) Jenis Kontrak

Jenis kontrak secara umum suatu kontrak baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis terbagi atas beberapa jenis<sup>60</sup> antara lain:

- a) Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak misalnya, perjanjian jual beli dan sewa-menyewa.
- b) Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah. Perjanjian atas beban ialah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dan pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

<sup>60</sup> Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional*, h. 15

- c) Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, perjanjian bernama diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, namun terdapat di masyarakat. Timbulnya perjanjian jenis ini berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak, misalnya perjanjian sewa beli, perjanjian keagenan, perjanjian distributor, perjanjian pembiayaan, sewa guna usaha/leasing, anjak piutang, modal bentura, kartu kredit, dan lain sebagainya.
- d) Perjanjian campuran (*contractus sui generis*), yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsure perjanjian, misalnya perjanjian kerjasama pendirian pabrik pupuk dan diikuti dengan perjanjian jual beli mesin pupuk serta perjanjian perbantuan teknik (*technical assistance contract*).
- e) Perjanjian obligator, yakni perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain.
- f) Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian hak atas benda dialihkan (*transfer of title*) atau diserahkan kepada pihak lain.
- g) Perjanjian konsensualisme, yaitu perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk

mengadakan perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato, perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat namun di dalam KUHPerdato ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang perjanjian yang demikian itu dinamakan perjanjian riil.<sup>61</sup>

Konsep hukum perjanjian menurut KUHPerdato ini, menganut berbagai asas yang dapat disimpulkan dari ketentuan pasal-pasalanya, antara lain yaitu:<sup>62</sup>

*Pertama*, Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract principle/Laissez faire*). Bahwa setiap orang bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan penyelesaian sengketa yang terjadi dikemudian hari, bebas juga ada batasnya, dalam artian bahwa para pihak dilarang membuat perjanjian yang bertentangan dengan hukum, agama, kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku dimasyarakat.

*Kedua*, Asas kepribadian (*Privity of Contract*). Asas kepribadian ini mencakup ruang lingkup dari berlakunya suatu perjanjian, yakni bahwa suatu perjanjian mempunyai ruang lingkup berlaku hanya terbatas pada para pihak ketiga (pihak diluar perjanjian) tidak dapat ikut menuntut suatu hak berdasarkan perjanjian itu. Dalam kontek KUHPerdato mengenai asas kepribadian ini tercantum dalam ketentuan pasal 1340 KUHPerdato. Asas

---

<sup>61</sup> Joni Emirzon, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1998), h. 4

<sup>62</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 8-9

kepribadian salah satu asas dalam suatu perjanjian mempunyai pengecualian sebagaimana tertulis dalam ketentuan pasal 1317 KUHPerdara, yaitu bahwa janji untuk kepentingan pihak ketiga, sebenarnya adalah memberikan atau menyerahkan haknya kepada pihak ketiga. Jadi pihak ketiga disini hanyalah mendapatkan hak dari perjanjian yang sudah ada dan karena hak itu sudah ditentukan dalam perjanjian, maka ia berhak untuk menuntut dilaksanakannya perjanjian itu.

*Ketiga, Asas Itikad Baik (Good Faith Principle).* Mengenai asas itikad baik ini tercantum dalam ketentuan Pasal 1338 KHUPerdara, bahwa setiap perjanjian yang sah wajib dilaksanakan oleh pihak-pihak yang mengadakannya dengan itikad baik. Bahwa obyek dari suatu perjanjian intinya berupa prestasi baik berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu. Pihak yang berhak atas prestasi disebut Kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi prestasi adalah debitur.<sup>63</sup>

Adapun Asas-asas yang terkandung didalam konsep hukum perdata islam, yang sesuai benar dengan budaya masyarakat Indonesia. Menurut Prof. Mohammad Daud Ali, ada beberapa asas-asas hukum yang terkandung di dalam Hukum Perdata Islam yang menjadi tumpuan atau landasan untuk melindungi kepentingan pribadi seseorang, yaitu:

*Pertama,* Asas kebolehan atau mubah Secara prinsip Islam membolehkan melakukan semua hubungan hukum keperdataan (muamalah)

---

<sup>63</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*., h. 8-11.

sepanjang hubungan itu tidak secara tegas dilarang oleh *Al-Qur'an dan As-sunnah*.

*Kedua*, Asas kemaslahatan hidup bahwa setiap hubungan keperdataan harus senantiasa mendatangkan kebaikan dan berfaedah bagi kehidupan.

*Kedua*, Asas kebebasan dan Kesukarelaan bahwa setiap hubungan keperdataan harus senantiasa didasarkan pada kesukarelaan dan kebebasan para pihak.

*Ketiga*, Asas menolak *mudharat* dan mengambil manfaat bahwa di dalam melakukan hubungan keperdataan manfaat harus menjadi tujuan utama, dan sejauh mungkin harus dihindari adanya *mudharat* yaitu sesuatu yang mendatangkan kerugian para pihak, setiap hubungan keperdataan harus mendatangkan kebaikan bagi para pihak, termasuk juga bagi pihak ketiga atau masyarakat sekitar. Bahwa dalam melakukan hubungan perdata, tidak boleh mengandung unsur-unsur penipuan, penindasan, pengambilan kesempatan dalam kesempitan pihak lain.

*Keempat*, Asas perlindungan hak, hak seseorang yang diperoleh secara sah, harus mendapatkan perlindungan hukum. Sehingga ia berhak mengajukan tuntutan ke pengadilan, jika hak itu dilanggar oleh orang lain, hal ini berkaitan dengan cacat tersembunyi. Bahwa dengan adanya cacat tersembunyi seseorang harus dilindungi dan bila perlu ia berhak untuk menuntut sesuatu jika ia dirugikan karena itikad baik.

*Kelima*, Asas resiko dibebankan pada harta, tidak pada pekerja, asas ini berlaku dalam bidang persekutuan (*syirkah*), sehingga apabila suatu perusahaan mengalami kerugian maka hal itu dibebankan pada modal perusahaan, sedangkan pekerja atau karyawan harus tetap mendapatkan upah sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

*Ketujuh*, Asas tertulis atau diucapkan didepan saksi. Islam menganjurkan dalam membuat hubungan keperdataan, seperti dalam membuat suatu akad/perjanjian hendaknya dalam bentuk tertulis, dan bila dianggap perlu juga harus dengan menghadirkan saksi-saksi yang telah memenuhi syarat.

Asas-asas yang terdapat dalam hukum perdata islam, layaknya hukum perdata dalam system hukum lain semata-mata hanya berfungsi memberikan pengaturan (*aanvulend rechts*), kecuali pada hal-hal yang telah ditentukan secara tegas (*qathi*). Dengan demikian di dalam melakukan hubungan keperdataan, termasuk dalam hal ini dalam pembuatan perjanjian atau akad harus mendasarkan pada asas-asas Hukum Perdata Islam sebagaimana yang telah disebutkan di atas. Asas-asas sebagaimana dimaksud beberapa mempunyai kesamaan dengan asas-asas hukum yang berlaku dalam KUHPerduta dan hukum Adat.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 18-21.

## 6. Keabsahan Perjanjian Menurut Hukum Islam

Dalam ajaran Islam untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa dan tindakan tersebut. Rukun yang paling utama adalah *ijab qobul*. Syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subyek dan obyek dari suatu perjanjian.

Akad memiliki tiga rukun yaitu:

- a. Dua pihak atau Lebih yang Melakukan Akad

Dua orang atau lebih yang secara langsung terlibat dalam akad\

- b. Obyek akad (Transaksi)

Barang tersebut harus suci atau meskipun najis bisa dibersihkan, barang tersebut bisa digunakan dengan cara yang disyariatkan. Karena fungsi legal dari suatu komoditi menjadi dasar nilai dan harga komoditi tersebut. Segala komoditi yang tidak berguna seperti barang-barang rongsokan yang tidak dapat dimanfaatkan, atau bermanfaat tetapi untuk hal-hal yang diharamkan, seperti minuman keras dan sejenisnya, semuanya tidak dapat diperjual belikan.

- c. Lafadz (Shighat) akad

Ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu harus mengandung serah terima (*ijab qobul*).

Adapun syaratnya ada yang menyangkut obyeknya dan ada pula yang menyangkut subyeknya yang dapat dirinci sebagai berikut:

1) Syarat Obyek Akad

Telah ada pada waktu akad diadakan. Barang yang belum terwujud tidak boleh dijadikan obyek akad, dengan pengecualian pada akad *salam* (yaitu akad yang didahului dengan pemesanan). Dapat menerima hukum akad Para *fukaha* sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi obyek akad. Dapat ditentukan dan diketahui Dalam konteks ini para *fukaha* sudah sepakat, dan peranan *urf* (adat kebiasaan) sangat penting untuk menentukan apakah syarat kejelasan suatu obyek akad itu sudah terpenuhi atau belum, dapat diserahkan pada waktu akad terjadi

2) Syarat subyek akad

*Pertama*, Tidak menyalahi hukum hukum syariah yang disepakati adanya Perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menempati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perjanjian diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.

Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat dirujuk pada hadits Rasulullah SAW.

مَا بَالَ رَجَالٍ يَشْتَرُ طُونََ شُرُوطًا لَيْسَتْ فِي كِتَابِ اللَّهِ  
مَا كَانَ مِنْ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ وَإِنْ كَانَ مِ  
ثَلُ شَرْطٍ قِضَاءُ اللَّهِ أَحَقُّ وَشَرْطُ اللَّهِ أَوْثَقُ

yang artinya berbunyi sebagai berikut: "tiada gunanya orang mempersyaratkan syarat-syarat yang tidak ada didalam Kitabullah adalah batil meskipun seratus syarat. (HR al-Bukhari, Malik dan Ibnu Majah).

Kedua, Harus sama ridha dan ada pilihan, bahwa dalam sebuah perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas dan sukarela, dan didalamnya tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Ketiga, Harus jelas dan gamblang yaitu apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari.

Dengan demikian pada saat pelaksanaan / penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi

yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu. Sebuah perjanjian harus jelas apa saja yang menjadi obyeknya, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat didalam perjanjian.<sup>65</sup>

Syarat pembentukan akad dibedakan menjadi: syarat terjadinya akad, syarat sahnya akad, syarat pelaksanaan akad, dan syarat kepastian hukum. Masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

- a) Syarat terjadinya akad merupakan segala sesuatu segala sesuatu yang dipersyaratkan untuk terjadinya akad secara syariah. Jika tidak memenuhi syarat tersebut maka akadnya menjadi batal. Syarat ini dibagi menjadi dua yaitu: yang dijadikan objek akad meneriam hukumnya, akad itu diizinkan oleh syariah selama dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukan walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang;
- b) Syarat sahnya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syariah untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi maka akadnya rusak. Menurut pendapat yang dikemukakan oleh Ibnu Abidin (tt: 6 Jus IV) mengemukakan adanya kekhususan syarat akad setiap terjadinya akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya seorang dari enam kecacatan dalam jual beli yaitu: kebodohan, keterpaksaan, pembatalan waktu,

---

<sup>65</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, h. 24-30.

perkiraan, ada unsur kemadharatan, dan syarat-syarat jual beli yang rusak (*fasid*).

- c) Syarat pelaksanaan akad. Dalam pelaksanaan akad ada dua syarat, yaitu pemilikan dan kekuasaan. Pemilikan adalah sesuatu yang dimiliki seseorang, sehingga ia bebas dengan apa yang ia miliki sesuai dengan aturan syariah, sedangkan kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam *bertasharruf*, sesuai dengan ketetapan syariah, baik dengan ketetapan asli yang dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai pengganti (mewakili seseorang). Dalam hal ini, disyaratkan antara lain: (1) barang yang dijadikan objek akad itu harus miliknya orang yang berakad jika dijadikan tergantung dari izin pemiliknya yang asli, (2) barang yang dijadikan objek akad tidak berkaitan dengan pemilikan orang lain.
- d) Syarat kepastian hukum. Dalam pembentukan akad adalah kepastian. Diantara syarat *huzum* dalam jual beli adalah terhindarnya dari beberapa *khiyar* dalam jual beli, seperti *khiyar syarat*, *khuyar ‘aib*, jika *luzum* tampak maka akan batal atau dikembalikan.<sup>66</sup>

## 7. Pembagian akad ijarah dalam Madzhab Syafi’I

<sup>66</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 21.

Ulama' syafi'iyah membagi akad ijarah ada dua macam, yaitu *ijarah 'ain* (penyewaan barang) dan *ijarah dzimmah* (penyewaan tanggung jawab).

*Ijarah 'ain* (penyewaan barang tertentu) adalah *ijarah* atas manfaat barang tertentu, seperti rumah dan mobil. *Ijarah* ini mempunyai tiga syarat yaitu, *pertama* upah harus spesifik atau sudah diketahui sehingga tidak sah ijarah salah satu dari dua rumah ini (tanpa menentukan mana di antara keduanya yang disewakan, *pen.*). *Kedua*, barang yang disewakan terlihat oleh kedua pelaku akad sehingga tidak sah ijarah rumah atau mobil yang belum dilihat oleh kedua pelaku akad, kecuali jika keduanya telah melihatnya sebelum akad dalam waktu biasanya barang tersebut tidak berubah. *Ketiga*, ijarah tidak boleh disandarkan pada masa mendatang, seperti ijarah rumah pada bulan depan atau tahun depan.

Sedangkan *ijarah dzimmah* (penyewaan tanggung jawab) adalah *ijarah* untuk manfaat yang berkaitan dengan *dzimmah* (tanggung jawab) orang yang menyewakan, seperti menyewa binatang tunggangan atau mobil yang memiliki sifat tertentu atau pada waktu tertentu, atau melakukan pekerjaan tertentu seperti membangun bangunan atau menjahit dan sebagainya. Dalam *ijarah dzimmah* disyaratkan dua syarat, yaitu *pertama*, upah harus diberikan dengan kontan di majelis akad karena *ijarah* ini adalah akad salam. *Kedua*, barang yang disewa sudah ditentukan jenis, tipe, sifat-nya, seperti mobil atau kapal laut yang besar atau kecil, yang baru atau yang lama.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 5*, penerjemah Abdul Hayyie al- Kattani, (Depok : Gema Insani, 2007), h. 418.

## 8. Sifat dan Hukum *Ijarah*

### a. Sifat *Ijarah*

Menurut ulama' hanafiyah, *ijarah* adalah akad lazim yang didasarkan pada firman Allah SWT: **أَوْفُوا بِالْعُقُودِ**, yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad.

Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat. Jumhur ulama pun mendasarkan pendapatnya pada ayat Al-Qur'an di atas.

Berdasarkan dua pandangan di atas, menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* batal dengan meninggalnya salah seorang yang akad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Adapun menurut jumhur ulama, *ijarah* tidak batal, tetapi berpindah kepada ahli warisnya.

### b. Pembagian dan Hukum *ijarah*

Hukum *ijarah sahih* adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan ma'qud alaih (barang sewaan), sebab *ijarah* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Adapun hukum *ijarah* rusak, menurut ulama Hanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau orang yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad. Ini bila

kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaannya, upah harus diberikan semestinya.

Jafar dan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah* fasid sama dengan jual beli fasid, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan. Dbolehkan *ijarah* atas barang mubah, seperti rumah, kendaraan dan lain-lain, tetapi dilarang *ijarah* terhadap benda-benda yang diharamkan. Ketetapan hukum akad dalam *ijarah*. Menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad *ijarah* adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum *ijarah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijarah* tetap pada keadaanya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa, seperti benda yang tampak. Perbedaan pendapat di atas berlanjut pada hal-hal berikut.

Keberadaan upah dan hubungannya dengan upah. Menurut syafi'iyah dan Hanabilah, keberadaan upah bergantung pada adanya akad. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, upah dimiliki berdasarkan akad itu sendiri, tetapi diberikan sedikit demi sedikit, bergantung pada kebutuhan *'aqid*. Kewajiban didasarkan pada tiga perkara: mensyaratkan upah untuk dipercepat dalam zat akad, mempercepat tanpa adanya syarat, dengan membayar kemanfaatan sedikit demi sedikit. Jika dua orang yang akad bersepakat untuk mengakhirkan upah, hal itu dibolehkan. Barang sewaan atau pekerjaan diberikan setelah akad Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, *Ma'qud 'alaih* (barang sewaan) harus diberikan setelah akad. *Ijarah* dikaitkan dengan

masa yang akan datang. *Ijarah* untuk waktu yang akan datang dibolehkan menurut ulama Malikiyah, Hanabilah dan Hanafiyah, sedangkan syafi'iyah melarangnya selagi tidak bersambung dengan akad.<sup>68</sup>

Ungkapan jumbuh kalangan ahli fiqih abahwa apabila waktu pembayaran tiap angsuran dalam jual beli sistem kredit, pembayarannya tidak jelas, maka jual belinya rusak. Jadi apabila waktu pembayaran tiap cicilan (angsuran) ditetapkan, misalnya pada tanggal terakhir tiap bulan, maka menurut kesepakatan ulama' penentuan waktu demikian sah, karena adanya kepastian pengetahuan yang meniadakan ketidak-jelasan.<sup>69</sup>

## 9. Cara memanfaatkan barang sewaan

- a. Sewa rumah. Jika seseorang menyewa rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain.
- b. Sewa kendaraan. Dalam menyewa kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu di antara dua hal yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkut.
- c. Perbaikan barang sewaan. Menurut ualma' Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh

<sup>68</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, h. 130-131.

<sup>69</sup> Abu Malik Kamal bin As-Sayyid Salim, *Shahih Fiqih Sunnah Jilid 4*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), h. 612

dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan uapah sebab dianggap sukarela. Adapun hal-hal kecil, seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.

- d. Kewajiban penyewa setelah habis masa. Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah, jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpannya kembali di tempat asalnya.<sup>70</sup>

Jika mengikuti ketentuan yang telah ditentukan dalam islam yaitu mengandung manfaat dan tidak ada unsur judi atau taruhan maka itu boleh tetapi kalau diyakini mengandung unsur maksiat itu haram dan jika kurang bermanfaat, maka itu makruh. Allah berfirman:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢١٧﴾

"Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam perbuatan dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya."<sup>71</sup>

<sup>70</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, h. 132-133

<sup>71</sup> Al Quran terjemah, , QS. Al Maidah, (5): 2, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta