



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Agar dapat melengkapi wacana yang berkaitan dengan penelitian, maka diperlukan beberapa penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu yang dilakukan berkenaan dengan sewa menyewa yang memiliki tema hampir sama dengan tema yang diangkat oleh penulis saat ini telah pernah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya diantara penelitian tersebut adalah:

1. Paulyya Rachman Wijaya¹, 3450407019. 2012. Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang melakukan penelitian dengan judul *“Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tengarang Kabupaten Semarang”* . Dalam skripsi ini terdapat beberapa

¹ Paulyya Rachman Wijaya, *Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tengarang Kabupaten Semarang*, (Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2012)

permasalahan yang dikaji adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian dan masalah-masalah yang pernah timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian serta upaya penyelesaiannya di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang. Pendekatan penelitian yang dipakai dalam skripsi ini adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitiannya deskriptif kualitatif. Fokus penelitiannya adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang. Metode pengumpulan datanya menggunakan studi dokumen/bahan pustaka dan wawancara dengan para responden yaitu enam orang pemilik tanah dan enam orang penyewa tanah. Sedangkan informan dalam penelitian ini adalah Sekretaris Desa Sugihan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berbentuk lisan, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Hal yang disepakati adalah tentang luas tanah yang disewakan yang mempunyai luas antara 1000 m sampai dengan 2000 m, kemudian jangka waktu yang disepakati pada umumnya satu sampai dua tahun dengan harga sewa pertahun antara Rp.3.000.000,00 sampai dengan Rp.6.000.000,00. Dengan jangka waktu satu tahun penyewa dapat menanam lahan sewaan hingga tiga kali panen. Tanaman yang biasa ditanam adalah padi, jagung, terung dan kubis. Permasalahan yang terjadi adalah masa sewa yang telah habis namun penyewa belum bisa panen. Masalah yang timbul tersebut dapat diselesaikan dengan baik oleh para pihak dengan cara negosiasi dengan

hasil penyewa diberi tambahan waktu sampai panen dengan menambah biaya sewa dan ada juga yang tidak memberi tambahan uang sewa.

2. Zumrotunnisyak² . 95382465, 2010. Mahasiswa UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, melakukan penelitian dengan judul “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah* ”. Pokok masalah yang dibahas meliputi bagaimana praktek sewa menyewa tanah bengkok di desa Tumbrep Bandar Batang Jateng dan apakah alasan-alasan yang melatar belakangi sewa menyewa tanah bengkok tersebut, bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah tersebut. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan dan tipe penelitiannya adalah deskriptif analitik. Untuk teknik penggunaan data meliputi dokumentasi, interview dan observasi. Dalam pembahasan skripsi menggunakan pendekatan normative. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktek sewa menyewa tanah bengkok di desa Tumbrep merupakan praktek berdasar adat dan berlangsung secara turun temurun dan tetap dipertahankan oleh masyarakat. Mengenai pemecahan persoalan apabila perangkat desa berhenti jabatan sementara tanah bengkok masih disewakan, sewa menyewa tersebut berhenti karena berdasarkan adat gunung gugur kali ngalih . Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam Islam karena penyewa telah membayar uang lunas tapi tidak bisa memanfaatkan tanah itu dan tidak mendapat ganti rugi, ini termasuk kategori memakan harta orang lain secara bathil. Adat tersebut termasuk

² Zumrotunnisyak, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010)

adat (*al-'urf*) yang fasid karena bertentangan dengan prinsip Islam dan terdapat kemadharatan.

Table I
Daftar Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Jenis	Hasil	Persamaan	Perbedaan
1	Paulya Rachman Wijaya (3450407019). 2012 Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang	Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang	Jenis penelitiannya yuridis empiris, deskriptif kualitatif	Pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian berbentuk lisan dan pelaksanaannya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Masalah yang timbul dapat diselesaikan dengan baik oleh para pihak dengan cara negosiasi dengan hasil penyewa diberi tambahan waktu sampai panen dengan menambah biaya sewa dan ada juga tidak menambah uang sewa.	- Sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah pertanian - Jenis penelitiannya menggunakan empiris	- Lebih meneliti pada hanya praktek sewa menyewa tanah pertanian - pendekatan penelitian dengan cara deskriptif kualitatif
2	Zumrotunnisya (95382465), 2010 Mahasiswa Universitas Islam Negeri	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah	Jenis penelitiannya penelitian lapangan dan tipenya deskriptif analitik. Dalam	Praktek sewa-menyewa tanah bengkok berlangsung secara turun temurun dan tetap dipertahankan		- Praktek sewa menyewanya khusus tanah bengkok di tinjau dari hukum islam - pendekatan

	(UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta	Bengkong Di Desa Tumbrep Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Jawa Tengah	pembahasannya menggunakan pendekatan normatif	oleh masyarakat. Pemecahan persoalan apabila perangkat desa berhenti jabatan sementara tanah bengkok masih disewakan. Sewa menyewa tersebut berhenti karena berdasarkan adat gunung gugur kali ngalih. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan dalam islam karena penyewa telah membayar uang lunas tapi tidak bisa memanfaatkan tanah itu dan tidak mendapat ganti rugi, ini termasuk memakan harta orang lain secara bathil. Adat tersebut termasuk adat (<i>al-'urf</i>) yang fasid karena bertentangan dengan prinsip islam dan terdapat kemudharatan		penelitian deskriptif analitik dan pendekatan normatif
3	Rohmatun Shomad	Perjanjian Sewa-	Jenis penelitiannya			- Perjanjian sewa menyewa sawah

	(10220077) Mahasiswa Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang	menyewa Sawah Melalui Lisan di Desa Potoan Daya, Kecamatan Palengaan, Kabupaten Pamekasan ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis			secara lisan di tinjau dari KHES - pendekatan penelitian yuridis sosiologis
--	--	---	--	--	--	---

B. Kerangka Teori

1. Pengertian Perjanjian dan Syarat-syarat sahnya

a. Definisi Perjanjian

Dalam KUH Perdata 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.³

Dengan demikian, perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan dari undang-undang⁴ atau dengan perkataan lain ada perikatan yang lahir dari

³ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan: Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi Hukum*. h. 4

⁴ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1233, h. 323

perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Pada kenyataannya yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian.

Sedangkan secara etimologis Perjanjian⁵ atau kontrak diartikan perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.⁶

Dari kedua 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.⁷ 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 (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).

⁵ Yang dalam bahasa arab diistilahkan dengan mu'ahadah Ittifa', akad

⁶ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang: CV. Aneka, 1977), h. 248

⁷ CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), h. 199

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:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا

يُتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

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.⁸

Dalam 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 hidup sehari-hari.

b. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut. Yaitu; tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya, harus sama ridha dan ada pilihan, dan harus jelas dan gamblang⁹.

Ketiga syarat tersebut dijelaskan berikut ini:

⁸ Al-Quran Terjemahan QS. Al-Maidah (5): 1 (Bogor: Mushaf Sahmalnour, 2007)

⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 2-4

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati

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.

Dijelaskan pula dalam pasal 26 huruf a Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat Islam.¹⁰ Sehingga apabila perjanjian/akad tersebut bertentangan dengan syariat Islam maka akad tersebut batal demi hukum.

Dasar hukum tentang kebatalan suatu perjanjian yang melawan hukum ini dapat dirujuk pada hadits Rasulullah SAW, yang artinya berbunyi sebagai berikut: *“segala bentuk Persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah batil, sekalipun seribu syarat”*.

- b) Harus sama ridha dan ada pilihan

Perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak. Sementara KHES pasal 22 huruf d menjelaskan salah satu rukun dari suatu akad itu harus atas dasar kesepakatan kedua belah pihak¹¹.

¹⁰Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 26 huruf a

¹¹Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 22 huruf d

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.

c) Harus jelas dan gamblang

Dalam pasal 25 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), shighat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tulisan, dan/atau perbuatan.¹² Maksudnya, apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara 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.

Adapun syarat sahnya akad/perjanjian dalam KUHPerduta yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerduta¹³ dan dalam KHES yang terdapat dalam pasal 23 - 26 adalah sama sebagaimana penjelasan berikut:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai disini adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

¹²Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 25 ayat (2)

¹³ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1320, h. 339

Artinya akad/perjanjian tersebut haruslah jelas, baik itu menggunakan lisan, tulisan, maupun perbuatan. Dalam KHES hal ini dipaparkan dalam pasal 25 ayat (2).

Adapun menurut Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul “*Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*”, terdapat lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu¹⁴:

- Bahasa yang sempurna dan tertulis
- Bahasa yang sempurna secara lisan
- Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya
- Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum/kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.¹⁵ Orang yang cakap

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), h. 7

¹⁵ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: sinar grafika, 2006), h. 33-34

dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa¹⁶. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- Anak dibawah umur
- Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan
- Istri¹⁷. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 31 UU No. 1 tahun 1974 jo. SEMA No. 3 tahun 1963

Dalam literatur lain juga dijelaskan bahwa orang yang tidak cakap yaitu¹⁸;

Pertama, orang yang belum dewasa. Dalam hal ini mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin, tetapi apabila seseorang berumur di bawah 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum. *Kedua*, Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, yaitu setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan fikirannya dan seorang dewasa yang boros. *Ketiga*, Perempuan yang telah kawin. Dalam pasal 1330 ayat (3) KUHPerdara dan pasal 108 KUHPerdara perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Lain dari pada itu masih 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.¹⁹

Dalam pasal 23 ayat (2) KHES, orang yang hendak berakad harus cakap hukum, berakal, dan tamyiz.²⁰ Hal ini sudah jelas bahwa baik KUHPerdara

¹⁶Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin.

¹⁷ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1330, h. 341

¹⁸ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan: Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi Hukum.*, h. 12-13

¹⁹ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1467, h. 367

²⁰Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 23 ayat (2)

maupun KHES itu juga mensyaratkan suatu akad/perjanjian itu haruslah cakap melakukan perbuatan hukum.

3. Adanya objek perjanjian

Yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.²¹ Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif, yaitu:²²

- Memberikan sesuatu
- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu

Prestasi yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa sawah disini adalah menyerahkan hak manfaat atas tanah dan menyerahkan uang harga dari penyewaan tanah tersebut.

Selanjutnya dalam pasal 24 ayat (2) KHES dijelaskan bahwa objek akad haruslah suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan.²³ Sedangkan dalam pasal 1333 KUHPerdara juga dijelaskan bahwa objek yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, yakni paling sedikit ditentukan jenisnya. Dalam hal ini suatu hal atau suatu barang yang diperjanjikan bisa diserahkan dan jelas adanya, yakni hal yang diperjanjikan adalah sewa menyewa sawah.

4. Adanya kuasa yang halal

Dalam KHES hal ini termasuk dalam kategori hukum akad, dimana terdapat dalam pasal 26 bahwa: akad tidak sah apabila bertentangan dengan; (a)

²¹ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, h. 34

²² R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1234, h. 323

²³ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 24 ayat (2)

syariat Islam, (b) peraturan perundang-undangan, (c) ketertiban umum; dan/atau (d) kesusilaan. Maksudnya bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketentuan Umum, Moral dan Kesusilaan.²⁴

2. Pengertian Sewa menyewa, Syarat Sahnya, dan Sewa Menyewa Tanah

a. Definisi Sewa menyewa

Dalam fiqih Islam sewa menyewa dikenal dengan “*Ijarah*”. Adapun definisinya disampaikan oleh kalangan fuqaha, yang mana hanafiyah mendefinisikan *ijarah* adalah:

²⁵ الإيجار عقد على المنافع بعوض

Ijarah adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan pengganti imbalan.

Hal ini berarti bahwa pendapat ini lebih mengacu pada *ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang biasa disebut perburuhan. Sementara Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* adalah :

²⁶ الإيجار عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم

Ijarah adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.

Disusul dengan pendapat Malikiyah dan Hanabilah bahwa *ijarah* adalah :

²⁴ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1337, h. 342

²⁵ Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh al Islamiy wa Adillatuhu*, juz IV, (Bairut: Dar al Fikr, 1989), h. 731-733

²⁶ Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh al Islamiy wa Adillatuhu*, h. 731-733

Ijarah adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Jadi dari tiga pendapat di atas, yakni menurut syafi'iyah, malikiyah dan hanabilah dapat diartikan bahwa *ijarah* disini lebih mengacu pada transaksi pada pemanfaatan terhadap harta benda yang dikenal dengan persewaan atau sewa menyewa.

Adapun hukum transaksi *ijarah* ini boleh, sesuai dengan firman Allah SWT:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا
لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ
فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ
أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

²⁷Wahbah Zuhaily, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, h. 731-733

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.²⁸

Hadits Rasulullah SAW;

عن ابن عباس قال: إحتجم رسول الله صلى الله عليه وسلم و أعطى الى الحجام اجره (رواه البخارى)²⁹

“ Diriwatikan dari Ibn abbas ra. Bahwasanya Rasulullah SAW pernah berbekam, kemudian beliau memberikan kepada tukang bekam tersebut upahnya”

Didukung pula dengan ijma' bahwa umat islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.

Dari landasan diatas, baik al-Quran, hadits maupun ijma' telah menerangkan dengan jelas bahwa hukum dari *Ijarah* (sewa menyewa) itu adalah *mubah*. Kemudian salah satu objek dari *ijarah* adalah *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta barang yang lazim disebut persewaan. Misalnya sewa tanah.

Akan tetapi tidak semua harta benda boleh diadakan *ijarah* kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini³⁰:

- 1) Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas.

²⁸ QS. Al Baqarah (2): 233

²⁹ Muhammad ibn Isma'il Shun'aniy, *subulus Salam*, Juz III (Bandung: Maktabah Dahlan, tt), h. 80

³⁰ Ghufron A. Mas'adi. *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), Ed. 1, Cet. 1, h. 184-185

- 2) Obyek *ijarah* dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.
- 3) Obyek *ijarah* dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum syara'
- 4) Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda.
- 5) Harta yang menjadi obyek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'maliy*³¹ bukan yang bersifat *istihlaki*³². Sebagaimana bunyi kaidah;

كل ما ينتفع به مع بقاء عينه تجوز إجارته و إلا فلا³³

“ setiap harta benda yang dimanfaatkan sedang zatnya tidak mengalami perubahan, boleh diakadkan *ijarah*, jika sebaliknya maka tidak boleh.”

Adapun Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam babVII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUHPerdata.³⁴ Definisi perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“ Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”³⁵

Jadi Sewa menyewa adalah suatu perjanjian *konsensual*. artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

³¹ *Isti'maliy* merupakan harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa megakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, rumah, mobil dll

³² *Istihlaki* merupaka harta benda yang mudah rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian. Seperti, makanan, buku tulis, dll

³³ Abdul Rahman Jazairy, *Kitab Al-Fiqh 'Ala Madzahibil Arba'ah*, Juz.III (Bairut: Dar Al-Fikr, 1996), h. 111

³⁴ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, h. 6

³⁵ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), h. 381

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.³⁶

Beberapa pengertian perjanjian sewa menyewa di atas dapat diketahui bahwa unsur dari perjanjian sewa menyewa, yaitu:

1. *'Aqidain* (orang yang berakad), yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan
2. Objek *ijarah* (*ma'qud 'alaih*), ialah suatu manfaat barang yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Jika berupa manfaat harta barang maka disebut sewa menyewa, Sedangkan bila berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah. Kenikmatan manfaat dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.
3. *Sighat al-'aqd*, yaitu pernyataan ijab dan qabul dari kedua belah pihak sebagai bentuk kesepakatan.

b. Syarat Sahnya Sewa Menyewa

Syarat sahnya *ijarah* yaitu sebagai berikut:³⁷

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa

³⁶ Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), H. 1439.

³⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, h. 35-54

Maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجْرَةً عَنِ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

“Hai Orang-Orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu, sesungguhnya Allah maha Penyayang kepadamu”³⁸

2. Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan

Yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri , termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

3. Objek sewa menyewa dapat dipergunakan sesuai peruntukannya

Kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaannya) barang

³⁸Al-Quran Terjemahan, QS. An-nisa (4): 29 (Bogor: Mushaf Sahmalnour, 2007)

tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjiannya dapat dibatalkan.

4. Objek sewa menyewa dapat diserahkan

Barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu barang yang akan ada dan barang yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.

5. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama

Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian.

c. Sewa Menyewa Tanah

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya.

Adapun hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah antara lain adalah untuk apakah tanah tersebut di gunakan, sebab apabila digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang akan ditanam di tanah tersebut, sebab jenis tanaman yang akan ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa, dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya.

Namun demikian dapat juga dikemukakan bahwa keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan/pemilik mengizinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.

Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (*fasid*), sebab kegunaan tanah sangat beragam, dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.

3. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

a. Sejarah Singkat Penyusunan KHES

Kehadiran Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) merupakan kebutuhan yang sangat mendesak bagi ketersediaan sumber hukum terapan peradilan agama di bidang ekonomi syariah pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. Di samping itu, kehadiran KHES adalah sebuah kebutuhan yang mendesak di tengah-tengah menggelainya sistem ekonomi Islam atau syariah dengan menjamurnya perbankan syariah di segenap pelosok tanah air.³⁹

Mahkamah Agung RI dalam merealisasikan kewenangan baru Peradilan Agama tersebut telah menetapkan beberapa kebijakan antara lain⁴⁰;

Pertama, memperbaiki sarana dan prasarana lembaga Peradilan Agama baik hal-hal yang menyangkut fisik gedung maupun hal-hal yang menyangkut

³⁹Abbas Arfan, *Kaidah-Kaidah Fiqih Muamalah Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*, h. 127

⁴⁰Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 2008

peralatan, *kedua*, meningkatkan kemampuan teknis Sumber Daya Manusia (SDM) Peradilan Agama dengan mengadakan kerjasama dengan beberapa Perguruan Tinggi untuk mendidik para aparat Peradilan Agama, terutama para hakim dalam bidang ekonomi syariah.

Ketiga, membentuk hukum formil dan materil agar menjadi pedoman bagi aparat Peradilan Agama dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ekonomi syariah, dan *keempat*, membenahi sistem dan prosedur agar perkara yang menyangkut ekonomi syariah dapat dilaksanakan secara sederhana, mudah dan biaya ringan.

Terbitnya peraturan MA No. 2/2008 tentang KHES adalah tidaklah cepat dan mudah, bahkan mulai kajian dan diskusi yang cukup lama dan bertahun-tahun. Namun diskusi dan kajian para pakar itu di realisasikan secara formal dengan diadakannya seminar tentang Kompilasi *Nas* dan *Hujjah Shar'iyah* Bidang Ekonomi Syariah yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia bekerja sama dengan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, tanggal 10 s.d 12 Juli 2006 di Jakarta.

Tujuan penyelenggaran Seminar Tentang Kompilasi *Nas* dan *Hujjah Shar'iyah* Bidang Ekonomi Syariah, adalah untuk: 1) menghimpun *Nas* dan *Hujjah Shar'iyah* Bidang Ekonomi Syariah secara komprehensif-integral; 2) mendokumentasikan pemikiran hukum Islam (*fiqh ijtihadi*) para pakar hukum Islam yang diramu dengan bingkai keindonesiaan; 3) memformulasikan masukan (*feed-back*) bagi penyempurnaan hukum ekonomi Shari'ah; dan 4) memberikan bahan kajian awal bagi upaya transformasi hukum Islam bidang ekonomi Syariah

ke dalam hukum nasional. Seminar ini diikuti oleh kalangan akademisi dan praktisi di bidang hukum dan ekonomi khususnya ekonomi syariah, antara lain dari berbagai universitas/perguruan tinggi negeri dan swasta, para hakim agama, pakar hukum dan ekonomi, praktisi ekonomi syariah, organisasi massa Islam, lembaga swadaya masyarakat ekonomi syariah, dan wakil dari instansi pemerintah terkait.

b. Kedudukan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Tim Perumus menyimpulkan Seminar Tentang Kompilasi *Nas* dan *Hujjah Shar'iyah* Bidang Ekonomi Syariah, sebagai berikut⁴¹:

1. Kedudukan, Standard dan Model Kompilasi
 - a) Kedudukan Kompilasi *Nas* dan *Hujjah Shar'iyah* Bidang Ekonomi Syariah idealnya lebih kuat dibanding Kompilasi Hukum Islam yang hanya ditetapkan dengan Instruksi Presiden sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat.
 - b) Standard Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah memuat hukum materiil dan formil yang berkaitan dengan masalah ekonomi yang dapat dijadikan acuan bagi para hakim, dosen, mahasiswa, dan instansi yang memerlukan, serta dapat diaplikasikan secara nasional.
 - c) Model Kompilasi *Nas* dan *Hujjah Shar'iyah* Bidang Ekonomi Syariah memuat kaidah-kaidah Nas Al-Qur'an dan Al-Hadis, kaidah-kaidah fihiyyah, kaidah-kaidah qanuniyyah, dan aqwal al-ulama.
2. Penyerapan Nas-Nas al-Qur'an dan al-Hadis kedalam Kompilasi Bidang Ekonomi Syariah

⁴¹Abbas Arfan, *Kaidah-Kaidah Fiqih Muamalah Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*, h. 128

- a) Di dalam al-Qur'an terdapat sejumlah surat dan atau ayat yang membicarakan ihwal ekonomi dan keuangan, terutama berkenaan dengan norma-norma dasar hukum ekonomi dan keuangan. Ayat-ayat hukum tersebut secara substansi dimungkinkan untuk diserap ke dalam kompilasi hukum bidang ekonomi syariah berdasarkan istinbat hukum (*Istinbat al-Ahkam*) dari ayat-ayat hukum ekonomi. Nas ayat-ayat al-Quran yang dapat diserap itu antara lain adalah: (a) surah al-Muthaffifin ayat 1 – 4, (b) Surah al-Maidah ayat 1 dan (c) Surah al-Nisa' ayat 29,
- b) Hadis sebagai sumber kedua hukum Islam juga sangat besar kemungkinan Nas-Nas nya untuk diserap ke dalam Kompilasi Hukum Bidang Ekonomi Syariah. Beberapa Nas Hadis yang dapat diserap itu antara lain: (a) *la darara wa la dirara* (tidak boleh membuat kemudharatan pada diri sendiri dan orang lain) (b) *innama al-bay' 'an taradin* (jual beli harus atas dasar saling meridhai) (c) *al-bay'ani bi al-khiyar ma lam yatafarraqa* (penjual dan pembeli boleh melakukan khiyar selama keduanya belum berpisah)
- c) Beberapa problema dasar yang mungkin timbul pada saat Nas-Nas hadis akan dijadikan acuan hukum, adalah: (a) otentisitas Hadis, karena tidak semua Hadis berkualitas shahih; perbedaan budaya dalam tata cara jual beli dan kegiatan ekonomi; (c) pergeseran nilai kebiasaan atau *'urf*.

d) Tim Kompilasi Hukum Islam Bidang Ekonomi Syariah yang nantinya akan dibentuk harus melibatkan pakar Hadis guna penelusuran dan penentuan otentisitas Hadis-Hadis yang dijadikan dasar.

3. Kompilasi *Hujjah Shar'iyah* (*Qawa'id al-Ushuliyah* dan *al-Fiqhiyyah*)

Tentang Ekonomi Syariah

a) Sebagaimana Nas-Nas al-Quran dan al-Hadis kaidah-kaidah usuliyah dan fiqhiyyah juga digunakan untuk merumuskan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

b) Kaidah-kaidah usuliyah yang dapat digunakan sebagai acuan dalam merumuskan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah antara lain adalah: (a) *al-asl fi al-amr li al-wujub* (asal dari perintah adalah wajib), (b) *al-asl fi al-nahy li al-tahrim* (asal dari larangan adalah haram) dan (c) *al-'ibrah bi 'umum al-lafzi la bi khusus al-sabab* (yang dijadikan pedoman adalah keumuman lafaz bukan kekhususan sebab yang melatarinya).

c) Kaidah-kaidah fiqhiyyah yang dapat digunakan sebagai acuan dalam merumuskan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah antara lain adalah: (a) *al-asl fi al-mu'amalat al-ibahah illa an yadulla dalil 'ala tahrimiha* (pada dasarnya semua bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya), (b) *al-darar yuzal* (bahaya harus dihilangkan) dan (c) *al-'adah muhakkamah* (adat kebiasaan [yang baik] dapat dijadikan hukum)

4. Rekomendasi

- a) Hasil seminar ini direkomendasikan untuk ditindaklanjuti dalam bentuk draft Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- b) Draft kompilasi tersebut selanjutnya dibawa ke dalam Kongres Umat Islam, sehingga menjadi *ijma'* ulama se-Indonesia
- c) Hasil Kongres Umat Islam tersebut perlu dibawa ke forum seminar Internasional
- d) Dalam penyusunan materi Kompilasi Hukum Islam Bidang Ekonomi seharusnya setiap negara Islam atau negara Muslim melakukan *Taswiyatul manhaj* (penyamaan metodologi) sehingga persoalan hukum yang sama dapat ditetapkan hukum yang sama pula.

Dari hasil seminar itu ditindaklanjuti dengan keluarnya Surat Keputusan (SK) Mahkamah Agung RI Nomor KMA/097/SK/X/2006 tanggal 20 oktober 2006 tentang tim penyusunan KHES yang diketuai oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H, S.Ip, M.Hum; Hakim Agung RI dengan ketentuan bahwa kerja tim harus berakhir pada tanggal 31 Desember 2007.

Dan setelah tim melakukan beberapa dengan membentuk sub-sub tim untuk melakukan diskusi, kajian pustaka dan studi banding ke beberapa Negara seperti Malaysia dan Pakistan. Dan juga membentuk tim konsultan yang dikoordinasi oleh: Prof. H.A. Djazuli, M.A. Yang akhirnya, hasil kerja tim konsultan selama empat bulan telah menghasilkan draft KHES sebanyak 1015 pasal dan telah didiskusikan bersama oleh pakar Hukum Islam dan pakar Ekonomi Syariah bersama tim konsultan, anggota POKJA Perdata Agama Mahkamah

Agung RI dan tim penyusun KHES di Hotel Yasmin, Palasari, Pacet Cianjur Bogor tanggal 14 s/d 28 Juli 2007.

Namun akhirnya Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang bisa disepakati berjumlah 790 pasal dengan empat buku (bagian) dari draft usulan sebanyak 1015 pasal dengan jumlah 4 buku, yang mana 1 tentang subyek hukum dan harta (amwal), buku II tentang akad, buku III tentang zakad dan hibah dan buku IV tentang akutansi Shari'ah.

c. Materi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Draft materi KHES adalah sebagai berikut:

1. BUKU I : SUBYEK HUKUM DAN AMWAL

Pada buku I ini terdiri dari 3 bab. Bab I mengenai ketentuan umum, bab II mengenai subyek hukum, di mana terdiri dari kecakapan hukum dan perwalian, dan bab III mengenai amwal, yang terdiri dari asas pemilikan amwal, cara perolehan amwal, dan sifat pemilikan amwal.

2. BUKU II : TENTANG AKAD

Pada buku II ini terdiri dari 29 bab. Bab I tentang ketentuan umum, bab II tentang asas akad, bab III tentang rukun, syarat, kategori hukum, 'aib, akibat, dan penafsiran akad, bab IV tentang al-bai', bab V tentang akibat bai', bab VI tentang syirkah, bab VII tentang syirkah milk, bab VIII tentang mudharabah, bab IX tentang muzara'ah dan musaqah, bab X tentang khiyar, bab XI tentang ijarah, bab XII tentang kafalah, bab XIII tentang hawalah, bab XIV tentang rahn, bab XV tentang wadi'ah, bab XVI tentang gashb dan itlaf, bab XVII tentang wakalah, bab XVIII tentang shulh, bab XIX tentang pelepasan hak, bab XX tentang ta'min, bab XXI tentang obligasi syariah mudharabah, bab XXII tentang pasar modal, bab

XXIII tentang reksadana syariah, bab XXIV tentang sertifikat bank indonesia syariah (SBI Syariah), bab XXV tentang obligasi syariah, bab XXVI tentang pembiayaan multi jasa, bab XXVII tentang al-qardh, bab XXVIII tentang pembiayaan rekening koran syariah, dan bab XXIX tentang dana pensiun syariah.

3. BUKU III : ZAKAT DAN HIBAH

Pada buku III terdiri dari 4 bab. Bab I tentang ketentuan umum, bab II tentang zakat, bab III tentang harta-harta yang wajib dizakati, dan bab IV tentang hibah.

4. BUKU IV : AKUNTANSI SYARIAH

Pada buku IV ini terdiri dari 7 bab. Bab I tentang cakupan akuntansi syariah, bab II tentang akuntansi piutang, bab III tentang akuntansi pembiayaan, bab IV tentang akuntansi kewajiban, bab V akuntansi investasi tidak terikat, bab VI tentang akuntansi ekuitas, dan bab VII tentang akuntansi zis dan qardh

KHES menyebut Perjanjian Sewa menyewa dalam bab *Ijarah*. Ketentuan mengenai *ijarah* dalam KHES terdapat dalam Bab XI pasal 295 – 321, dengan pengklasifikasikan dalam delapan bagian, yaitu:

- 1) Bagian Pertama tentang Rukun *Ijarah* (pasal 295-300)
- 2) Bagian Kedua tentang Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian *Ijarah* (pasal 301-306)
- 3) Bagian Ketiga tentang Uang *Ijarah* dan Cara Pembayaranannya (pasal 307-308)
- 4) Bagian Keempat tentang Penggunaan *Ma'jur* (pasal 309-311)

- 5) Bagian Kelima tentang Pemeliharaan *Ma'jur*, Tanggungjawab Kerusakan (pasal 312-314)
- 6) Bagian Keenam tentang Harga dan Jangka Waktu *Ijarah* (pasal 315-317)
- 7) Bagian Ketujuh tentang Jenis *Ma'jur* (pasal 318-319)
- 8) Bagian Kedelapan tentang Pengembalian *Ma'jur* (pasal 320-321)

Berikut perincian dan penjelasan dari masing-masing bagian:

a. Rukun *Ijarah*

Rukun *ijarah* adalah⁴²; (a) *Musta'jir*/pihak yang menyewa; (b) *Mu'ajir*/pihak yang menyewakan; (c) *Ma'jur*/benda yang diijarahkan; (d) Akad.

Adapun shighat dalam akad dan shighat dalam akad *ijarah* itu sama, yaitu; Shighat akad dan shighat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas dan dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.⁴³

Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.⁴⁴ Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang dan para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkan hanya karena akad itu masih belum berlaku.⁴⁵

Akad *ijarah* yang sudah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga⁴⁶. Apabila *musta'jir* menjadi pemilik dari *ma'jur*, maka akad *ijarah* berakhir dengan sendirinya dan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada *ijarah jama'i/kolektif*.⁴⁷

⁴²Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 295 huruf a - d

⁴³Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 296 ayat (1) dan (2)

⁴⁴Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 297

⁴⁵Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 298 ayat (1) dan (2)

⁴⁶Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 299

⁴⁷Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 300 ayat (1) dan (2)

b. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian *Ijarah*

Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.⁴⁸ Perbuatan hukum di sini adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum.

Adapun akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh⁴⁹ dan *mu'jir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya⁵⁰. Sedangkan penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah* dan apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* tidak digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan⁵¹.

Apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada, maka akad itu batal⁵². Uang *ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *ijarah*nya batal dan harga *ijarah* yang wajar/*ujrahal-mitsli* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.⁵³

c. Uang *Ijarah* dan Cara Pembayaran

Jasa *ijarah* dapat berupa uang, surat berharga, dan atau barang lain berdasarkan kesepakatan dan jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran diutamakan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.⁵⁴

Sedangkan uang muka *ijarah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad dan uang muka *ijarah* harus

⁴⁸Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 301

⁴⁹Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 302

⁵⁰Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 303

⁵¹Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 304 ayat (1) dan (2)

⁵²Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 305

⁵³Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 306 ayat (1) dan (2)

⁵⁴Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 307 ayat (1) dan (2)

dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijarah* dilakukan olehnya serta Uang muka *ijarah* tidak harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijarah* dilakukan oleh *musta'jir*.⁵⁵

d. Penggunaan Ma'jur

Musta'jir dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad *ijarah* dilakukan secara mutlak dan *musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad *ijarah* dilakukan secara terbatas.⁵⁶

Selanjutnya, *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan⁵⁷. Bahkan, uang *ijarah* wajib dibayar oleh pihak *musta'jir* meskipun *ma'jur* tidak digunakan.⁵⁸

e. Pemeliharaan *Ma'jur* dan Tanggungjawab Kerusakan

Pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggungjawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad⁵⁹. Sedangkan Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggungjawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad dan apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *mu'ajir* wajib menggantinya, serta apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan *ma'jur* maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka yang dijadikan hukum⁶⁰.

f. Harga dan Jangka Waktu *Ijarah*

⁵⁵Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 308 ayat (1), (2), dan (3)

⁵⁶Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 309 ayat (1) dan (2)

⁵⁷Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 310

⁵⁸Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 311

⁵⁹Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 312

⁶⁰Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 313 ayat (1), (2), dan (3)

Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu. Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan atau tahun.⁶¹ Adapun penentuan waktu atau awal waktu *ijarah* ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan dan waktu *ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.⁶²

Kelebihan waktu dalam *ijarah* yang dilakukan oleh *musta'jir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan.⁶³

g. Jenis *Ma'jur*

Ma'jur harus benda yang halal atau mubah dan *ma'jur* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syari'at. karena setiap benda yang dapat dijadikan obyek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.⁶⁴

Ijarah dapat dilakukan terhadap keseluruhan *ma'jur* atau sebagiannya sesuai kesepakatan. Hak-hak tambahan *musta'jir* yang berkaitan dengan *ma'jur* ditetapkan dalam akad dan apabila hak-hak tambahan *musta'jir* sebagaimana dalam ayat (2) tidak ditetapkan dalam akad, maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan.⁶⁵

h. Pengembalian *Ma'jur*

Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad.⁶⁶ Cara pengembalian *ma'jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat

⁶¹Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 315 ayat (1) dan (2)

⁶²Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 316 ayat (1) dan (2)

⁶³Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 317

⁶⁴Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 318 ayat (1), (2), dan (3)

⁶⁵Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 319 ayat (1), (2), dan (3)

⁶⁶Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 320

dalam akad dan apabila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma'jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan.⁶⁷

d. Urgensi Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah atau KHES ini sangat berguna sebagai bahan dasar bagi pedoman pelaku ekonomi syariah dan aparat hukum serta akademisi. Bagi para hakim tentu berguna sebagai pedoman bila suatu hari menghadapi kasus sengketa di bidang ini,⁶⁸ bagi masyarakat yang melakukan berbagai aktivitas ekonomi syariah berguna agar kegiatannya itu benar-benar sesuai dengan hukum syariah. Sementara bagi akademisi juga sangat penting untuk mengkaji lebih mendalam agar KHES ini mencapai wujudnya yang mendekati keperluan nyata masyarakat Indonesia khususnya.

Dewan Syariah Nasional, disingkat DSN, adalah organ organisasi Majelis Ulama Indonesia, disingkat MUI, yang mulai hadir pada awal tahun 1999. kehadiran DSN seiring dengan keperluan dan hajat masyarakat Indonesia akan fatwa dalam melakukan kegiatan ekonomi syaria'ah seiring dengan tumbuhnya perbankan Islam di Indonesia sejak tahun 1992 yang terus berkembang dengan relative subur, dengan segala ikutannya, seperti asuransi syariah, akuntansi syariah, dsb.

Dalam penelitian ini permasalahan yang dikaji adalah permasalahan perekonomian, yaitu masalah perjanjian sewa menyewa yang mana sangat berhubungan sekali dengan KHES. KHES sendiri sudah mengatur di dalamnya tentang sewa menyewa yang terdapat dalam Buku II Bab XI tentang sewa menyewa.

⁶⁷Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 321 ayat (1) dan (2)

⁶⁸Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, 2008