

BAB IV

**PERSAMAAN DAN PERBEDAAN PERJANJIAN SEWA
MENYEWA RUMAH MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA DAN HUKUM ISLAM**

A. Persamaan Konsep Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam

Berdasarkan paparan data diatas maka terdapat persamaan konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam yang disajikan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1.1

No	Kategori	KUHPerdata	Hukum Islam
1	Pengertian	Pasal 1548 KUHPdt: "Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".	Madzab Maliki dan Hanbali: "Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan".
2	Unsur	Pasal 1548: unsur-unsur sewa-menyewa: a. Merupakan suatu Perjanjian b. Terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri c. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu d. Dengan sesuatu harga yang disanggupi oleh pihak lainnya.	Madzab Jumhur rukun Ijarah: a. 'Aqid (orang yang akad) b. Shigat akad c. Ujrah (upah) d. Manfaat
3	Syarat	Pasal 1320: yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan	Madzab Syafi'i dan Hanbali berpendapat bahwa akad Ijarah harus dilakukan oleh seseorang yang sudah

		suatu sebab yang halal.	cakap dalam melakukan tindakan hukum.
4	Jangka Waktu	Pasal 1579: "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya	Dalam Islam, yang tidak ada batas waktunya perlu diadakan penagihan sewaktu-waktu, sebaliknya jika tenggang waktu pembayaran di sebutkan dalam perjanjian, maka wajib membayar hutang pada waktu yang telah ditentukan.
5	Subjek dan Objek	Pasal 1548: "Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak".	Subyek sewa menyewa, adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa menyewa. Objek ijarah adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan
6	Hak dan Kewajiban	Kewajiban pihak yang menyewakan pasal 1550: "Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk": a. Menyerahkan barang b. Memelihara barang c. Memberikan penyewa kenikmatan Pasal 1560: "Kewajiban pihak penyewa adalah: a. Memanfaatkan dan merawat barang yang disewa b. Membayar uang sewa sesuai dengan yang disepakati	Mazhab Maliki berpendapat apabila sifat pekerjaan itu membekas pada barang yang dikerjakan, maka baik sengaja maupun tidak sengaja, segala kerusakan yang terjadi menjadi tanggung jawab mereka dan wajib mereka ganti
7	Sifat	Perjanjian sewa menyewa bertujuan hanya memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa dan bersifat mengikat	Sifat ijarah adalah mengikat para pihak yang berakad.
8	Resiko	Resiko dalam perjanjian sewa menyewa diatur pasal 1553: a. Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum b. Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan,	Dalam hal perjanjian sewa menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa menyewa dipikul oleh pemilik barang (yang menyewakan).

		apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan perjanjian sewanya, tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi.	
--	--	--	--

B. Perbedaan Konsep Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam

Berdasarkan paparan data diatas maka terdapat perbedaan konsep perjanjian sewa menyewa rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam yang disajikan dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1.2

No	Kategori	KUHPerdata	Hukum Islam
1	Dasar Hukum	Undang-Undang lebih khusus Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	Al-Qur'an, Hadits dan Ijma'
2	Perbuatan	<ul style="list-style-type: none"> a. Persetujuan b. Penyerahan c. Pembayaran d. Waktu e. Persyaratan 	Penyewa barang diperbolehkan memanfaatkan sendiri barang yang disewa dan boleh menyewakan barang sewaan tersebut kepada orang lain
3	Jenis-Jenis Sewa Menyewa	<ul style="list-style-type: none"> a. Sewa-menyewa diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) sesuai dengan ketentuan pasal 1570 b. Sewa-menyewa dibuat secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana 	<ul style="list-style-type: none"> a) Ijarah 'ala al-manafi', yaitu Ijarah yang objek akadnya adalah manfaat b) Ijarah 'ala al-'amaal, yaitu ijarah yang objek akadnya jasa atau peketjaan

		<p>harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat, diatur dalam pasal 1571</p>	
4	<p>Berakhirnya Sewa Menyewa</p>	<p>Jika salah satu pihak (yang menyewa atau penyewa) meninggal dunia perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada.</p>	<p>Jumhur Ulama berpendapat bahwa ijarah adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan dan dapat diwariskan.</p>