

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Hukum Islam

1. Pengertian Hukum Islam

Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam. Sebagai sistem hukum ia mempunyai beberapa istilah kunci yang perlu dijelaskan lebih dahulu, sebab kadangkala membingungkan, kalau tidak diketahui persis maknanya. Yang dimaksud adalah istilah-istilah hukum, *hukm* dan *ahkam*, syariah atau syariat, fiqh atau fiqh dan beberapa kata lain yang berkaitan dengan istilah-istilah tersebut.¹

a. Hukum

Hukum adalah peraturan-peraturan atau seperangkat norma yang mengatur tingkah laku manusia dalam suatu masyarakat, baik peraturan atau norma itu berupa kenyataan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat maupun peraturan atau norma yang dibuat dengan cara tertentu dan ditegakkan oleh penguasa.

Hukum Barat melalui asas konkordansi, sejak pertengahan abad ke-19 (1855) berlaku di Indonesia. Hukum dalam konsepsi seperti hukum Barat adalah hukum yang sengaja dibuat oleh manusia untuk mengatur kepentingan manusia sendiri dalam masyarakat

¹ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hal. 42

tertentu. Dalam konsepsi hukum perundang-undangan (Barat), yang diatur oleh hukum hanyalah hubungan manusia dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat.

Di samping itu, ada konsepsi hukum lain, di antaranya adalah konsepsi hukum Islam. Dasar dan kerangka hukumnya ditetapkan oleh Allah, tidak hanya mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dan benda dalam masyarakat, tetapi juga hubungan-hubungan lainnya, karena manusia yang hidup dalam masyarakat itu mempunyai berbagai hubungan. Interaksi manusia dalam berbagai tata hubungan itu diatur oleh seperangkat ukuran tingkah laku yang di dalam bahasa Arab, disebut *hukm* atau *ahkam*.

b. *Hukm* dan *Ahkam*

Perkataan hukum yang kita pergunakan sekarang dalam bahasa Indonesia berasal dari kata *hukm* (tanpa u antara huruf k dan m) dalam bahasa Arab. Artinya, norma atau kaidah yakni ukuran, tolak ukur, patokan, pedoman yang dipergunakan untuk menilai tingkah laku atau perbuatan manusia dan benda. Hubungan antara perkataan hukum dalam bahasa Indonesia tersebut di atas dengan *hukm* dalam pengertian norma dalam bahasa Arab itu, memang erat sekali, sebab, setiap peraturan, apapun macam dan sumbernya mengandung norma atau kaidah sebagai intinya.

Dalam sistem hukum Islam ada lima *hukm* atau kaidah yang dipergunakan sebagai patokan mengukur perbuatan manusia baik di

bidang ibadah maupun di lapangan muamalah. Kelima jenis kaidah tersebut, disebut *al-ahkam* atau penggolongan hukum yang lima, yaitu *ja'iz* atau *mubah* atau *ibahah*, *sunnat*, *makruh*, *wajib*, dan *haram*.

c. Syariat

Syariah atau ditulis juga syariah, secara harfiah adalah jalan ke sumber (mata) air yakni jalan lurus yang harus diikuti oleh setiap muslim. Syariat merupakan jalan hidup Muslim. Syariat memuat ketetapan-ketetapan Allah dan ketentuan Rasul-Nya, baik berupa larangan maupun berupa suruhan, meliputi seluruh aspek hidup dan kehidupan manusia.

Dilihat dari segi ilmu hukum, syariat merupakan norma hukum dasar yang ditetapkan Allah, yang wajib diikuti oleh orang Islam berdasarkan iman yang berkaitan dengan akhlak, baik dalam hubungannya dengan Allah maupun dengan sesama manusia dan benda dalam masyarakat.

d. *Fiqih*

Di dalam bahasa Arab, perkataan *fiqh* yang ditulis fiqih atau kadang-kadang *fekih* setelah diindonesiakan, artinya paham atau pengertian. Kalau dihubungkan dengan perkataan ilmu tersebut di atas, dalam hubungan ini dapat juga dirumuskan (dengan kata-kata lain). Ilmu *fiqih* adalah ilmu yang bertugas menentukan dan menguraikan norma-norma hukum dasar yang terdapat di dalam Al-Quran dan

ketentuan-ketentuan umum yang terdapat dalam Sunnah Nabi yang direkam dalam kitab-kitab hadits.²

Menurut Amir Syarifuddin sebagaimana yang dikutip oleh Kutbuddin Aibak, hukum Islam adalah seperangkat peraturan wahyu Allah dan Rasul tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui dan diyakini berlaku mengikat untuk semua yang beragama Islam.³

2. Ruang Lingkup Hukum Islam

Para ulama membagi ruang lingkup hukum Islam menjadi dua yaitu:⁴

a. *Ahkam Al-Ibadat*

Yaitu ketentuan-ketentuan atau hukum yang mengatur hubungan manusia dengan Tuhannya. *Ahkam Al-Ibadat* ini dibedakan kepada *Ibadat Mahdlah* dan *Ibadat Ghair Mahdlah*. *Ibadat Mahdlah* adalah jenis ibadat yang cara, waktu atau tempatnya sudah ditentukan, seperti shalat, shaum, zakat, haji, nadzar, sumpah. Sedangkan *Ibadat Ghair Mahdlah* adalah semua bentuk pengabdian kepada Allah SWT, dan setiap perkataan atau perbuatan yang memberikan manfaat kepada orang lain, tidak merugikan orang lain, memelihara kebersihan dan

² *Ibid.*, hal 43-49

³ Kutbuddin Aibak, *Otoritas dalam Hukum Islam (Telaah Pemikiran Khaled M. Abou El Fadl)*, Disertasi, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2014), hal. 94

⁴ Mardani, *Hukum Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 15

kelestarian lingkungan, mengajak orang lain untuk berbuat baik dan meninggalkan perbuatan buruk, dan lain-lain.

b. *Ahkam Al-Mu'malat*

Yaitu ketentuan-ketentuan atau hukum yang mengatur hubungan antar manusia (makhluk), yang terdiri dari:

- 1) *Ahkam Al-Ahwal Al-Syahsiyat* (Hukum Orang dan Keluarga), yaitu hukum tentang orang (subyek hukum) dan hukum keluarga
- 2) *Ahkam Al-Madaniyat* (Hukum Benda), yaitu hukum yang mengatur masalah yang berkaitan dengan benda, seperti jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, penyelesaian harta warisan atau hukum kewarisan
- 3) *Al-Ahkam Al-Jinaiyat* (Hukum Pidana Islam), yaitu hukum yang berhubungan dengan perbuatan yang dilarang atau tindak pidana dan ancaman atau sanksi hukum bagi yang melanggarnya
- 4) *Al-Ahkam Al-Qadla wa Al-Murafa'at* (Hukum Acara), yaitu hukum yang berkaitan dengan acara di pengadilan (hukum formil)
- 5) *Ahkam Al-Dusturriyah* (Hukum Tata Negara dan Perundang-undangan), yaitu hukum yang berkaitan dengan masalah politik
- 6) *Ahkam Al-Dauliyah* (Hukum Internasional), yaitu hukum yang mengatur hubungan antar negara, baik dalam keadaan damai maupun dalam keadaan perang

- 7) *Ahkam Al-Iqtishadiyah wa Al-Maliyah* (Hukum Perekonomian dan Moneter), yaitu hukum tentang perekonomian dan keuangan dalam suatu negara dan antar negara

3. Ciri-Ciri Hukum Islam

Berdasarkan penelitian para ulama dapat disimpulkan ciri-ciri hukum Islam sebagai berikut:⁵

- a. Hukum Islam bersumber kepada wahyu (Al-Quran dan As-Sunnah)
- b. Hukum Islam pelaksanaannya didorong oleh aqidah dan akhlaq
- c. Pembalasan yang diperoleh dalam melaksanakan hukum Islam adalah dunia dan akhirat
- d. Tabiat kecenderungan hukum Islam adalah jama'ah
- e. Hukum Islam menerima perkembangan sesuai dengan perkembangan zaman dan tempat
- f. Hukum Islam tidak dipengaruhi oleh hukum produk manusia, baik hukum Romawi maupun hukum lainnya
- g. Hukum Islam membawa kemaslahatan dan kebahagiaan hidup (rahmat bagi semesta alam)
- h. Hukum Islam mempunyai istilah kunci, yaitu: syariah dan fiqih. Syariah bersumber dari wahyu (Al-Quran dan Hadits), sedangkan fiqih adalah hasil pemahaman manusia terhadap Al-Quran dan Hadits

⁵ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqih*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1987), hal.

- i. Hukum Islam terdiri dari dua bidang utama, yaitu: hukum ibadah dan hukum muamalah dari arti luas. Hukum ibadah bersifat tertutup karena telah sempurna dan hukum muamalah dalam arti luas bersifat terbuka untuk dikembangkan oleh manusia yang memenuhi syarat untuk itu dari masa ke masa.
- j. Hukum Islam mendahulukan kewajiban dari hak, amal dari pahala
- k. Hukum Islam dapat dibagi menjadi: 1) hukum *taklifi*, yaitu *ahkamul hamsah* (hukum yang lima), yaitu *mubah (jaiz)*, *sunah*, *makruh*, *wajib*, *haram*, 2) hukum *wadh'i*, yaitu hukum yang mengandung sebab, syarat, halangan terjadi atau terwujudnya hubungan hukum manfaatnya
- l. Hukum Islam bersifat *univesal* (berlaku umum untuk umat Islam dimana pun berada, tidak terbatas pada umat Islam di suatu tempat) dan hukum Islam bersifat abadi
- m. Hukum Islam menghormati martabat manusia sebagai kesatuan, rohani dan jasmani serta memelihara kemuliaan manusia dan kemanusiaan secara keseluruhan.

4. Tujuan Hukum Islam

Tujuan hukum Islam dapat dilihat dari dua segi yakni, segi “Pembuat Hukum Islam” yaitu Allah dan Rasul-Nya dan segi manusia yang menjadi pelaku dan pelaksana hukum Islam itu. Jika dilihat dari segi pembuat hukum Islam, tujuan hukum Islam itu adalah: Pertama, untuk

memenuhi keperluan hidup manusia yang bersifat primer, sekunder, dan tertier, yang dalam kepustakaan hukum Islam masing-masing disebut dengan istilah *daruriyyat*, *hajjiyat*, dan *tahsiniyyat*. Kedua, tujuan hukum Islam adalah untuk ditaati dan dilaksanakan oleh manusia dalam kehidupannya sehari-hari. Ketiga, supaya dapat ditaati dan dilaksanakan dengan baik dan benar. Dari segi pelaku hukum Islam yakni manusia sendiri, tujuan hukum Islam adalah untuk mencapai kehidupan yang berbahagia dan sejahtera.⁶

Kepentingan hidup manusia yang bersifat primer yang disebut istilah *daruriyyat* merupakan tujuan utama yang harus dipelihara oleh hukum Islam. Kepentingan-kepentingan yang harus dipelihara itu yaitu pemeliharaan agama (*Hifzh Al-Din*), jiwa (*Hifzh Al-Nafs*), akal (*Hifzh Al-‘Aql*), keturunan (*Hifzh Al-Nasl*), dan harta (*Hifzh Al-Mal*).⁷

5. Sumber Hukum Islam

Sumber hukum Islam adalah asal (tempat pengambilan) hukum Islam. Allah telah menentukan sendiri sumber hukum (agama dan ajaran) Islam yang wajib diikuti oleh setiap Muslim.

Jumhur Fuqaha sepakat mengatakan bahwa sumber-sumber hukum Islam pada umumnya ada empat, yaitu: Al-Quran, As-Sunnah, Ijma’, dan Qiyas. Hukum-hukum yang diambil dari sumber-sumber tersebut wajib diikuti. Urutan-urutan penyebutan menunjukkan urutan-urutan

⁶ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*,... hal. 61-62

⁷ *Ibid.*, hal. 62-63

kedudukan dan kepentingannya. Yakni apabila tidak terdapat dalam hukum sesuatu peristiwa dalam Al-Quran, baru dicari dalam As-Sunnah, jika tidak terdapat dalam As-Sunnah, baru dicari dalam Ijma', dan jika tidak terdapat dalam Ijma', baru dicari dalam Qiyas.⁸

Masih ada sumber-sumber hukum yang lain, tetapi masih banyak diperselisihkan tentang mengikat atau tidaknya. Sumber-sumber tersebut ialah *istihsan*, *istishhab*, *maslahah mursalah*, *'urf*, madzhab sahabat, dan syariat sebelum Islam (*syar'u man qablana*).⁹

a. Al-Quran

Al-Quran adalah sumber hukum Islam pertama dan utama. Menurut keyakinan umat Islam, yang dibenarkan oleh penelitian ilmiah terakhir, Al-Quran adalah kitab suci yang memuat wahyu (firman) Allah, Tuhan Yang Maha Esa, asli seperti yang disampaikan oleh malaikat Jibril kepada Nabi Muhammad sebagai Rasul-Nya sedikit demi sedikit selama 22 tahun 2 bulan 22 hari, mula-mula di Makkah kemudian di Madinah untuk menjadi pedoman atau petunjuk bagi umat manusia dalam hidup dan kehidupannya mencapai kesejahteraan di dunia ini dan kebahagiaan di akhirat kelak.¹⁰

Pada garis besarnya hukum-hukum Al-Quran dibagi menjadi dua. Pertama, hukum-hukum untuk menegakkan agama, yang meliputi soal-soal kepercayaan dan ibadat. Kedua, hukum-hukum yang

⁸ Mardani, *Hukum Islam*,... hal. 131-132

⁹ *Ibid.*, hal. 132

¹⁰ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*,... hal. 78-79

mengatur negara dan masyarakat serta hubungan perorangan dengan lainnya, yang meliputi hukum-hukum keluarga, keperdataan, kepidanaan, kenegaraan, internasional, dan sebagainya.¹¹ Al-Quran mempunyai tiga petunjuk bagi manusia:¹²

Pertama, adalah ajaran yang memberi pengetahuan tentang struktur (susunan) kenyataan alam semesta dan posisi berbagai makhluk, termasuk manusia, serta benda di jagat raya. Ia juga mengandung metafisika tentang Tuhan, kosmologi dan pembahasan tentang kehidupan akhirat. Ia berisi segala pelajaran yang diperlukan manusia untuk mengetahui siapa dirinya, dimana ia berada sekarang (dunia) dan kemana ia akan pergi (akhirat). Ia berisi petunjuk tentang iman atau keyakinan, syariat atau hukum, akhlak atau moral yang perlu dipedomani manusia dalam kehidupan sehari-hari.

Kedua, Al-Quran berisi petunjuk yang menyerupai sejarah manusia, rakyat biasa, raja-raja, orang-orang suci, para nabi sepanjang zaman dan segala cobaan yang menimpa mereka. Al-Quran adalah petunjuk tentang kehidupan manusia, yang dimulai dengan kelahiran, diakhiri dengan kematian, berasal dari-Nya dan pasti kembali kepada-Nya.

Ketiga, Al-Quran berisi sesuatu yang sulit untuk dijelaskan dalam bahasa biasa. Ayat-ayat Al-Quran, karena berasal dari firman Tuhan, mengandung kekuatan yang berbeda dari apa yang dapat kita

¹¹ Mardani, *Hukum Islam*,... hal. 135

¹² Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*,... hal. 80-82

pelajari secara rasional. Ayat-ayat itu mempunyai kekuatan melindungi manusia. Itulah sebabnya mengapa kehadiran fisik Al-Quran sendiri membawa berkat bagi manusia. Apabila seorang Muslim menghadapi kesulitan, ia membaca ayat-ayat Al-Quran tertentu untuk menenangkan dan menghibur hatinya. Menurut agama Islam, membaca Al-Quran adalah salah satu jalan mendekati diri kepada Allah dan merupakan ibadah.

b. As-Sunnah (Hadits)

As-Sunnah atau Hadits adalah sumber hukum Islam kedua setelah Al-Quran, berupa perkataan (*sunnah qauliyah*), perbuatan (*sunnah fi'liyah*), dan sikap diam (*sunnah taqririyah* atau *sunnah sukutiyyah*) Rasulullah yang tercatat (sekarang) dalam kitab-kitab Hadits. Ia merupakan penafsiran serta penjelasan otentik tentang Al-Quran.¹³

Hukum-hukum yang dibawa oleh Hadits ada tiga macam, yaitu: Pertama, sebagai penguat hukum yang dimuat dalam Al-Quran. Kedua, sebagai penjelas (keterangan) terhadap hukum-hukum yang dibawa oleh Al-Quran, dengan macam-macamnya penjelasan, seperti pembatasan arti yang umum, merincikan persoalan-persoalan pokok dan sebagainya. Ketiga, sebagai pembawa hukum baru yang tidak disinggung oleh Al-Quran secara tersendiri.¹⁴

¹³ *Ibid.*, hal. 97

¹⁴ Mardani, *Hukum Islam*,... hal. 138

c. Akal Pikiran (*Al-Ra'yu* atau *Ijtihad*)

Sumber hukum Islam ketiga adalah akal pikiran manusia yang memenuhi syarat untuk berusaha, berikhtiar dengan seluruh kemampuan yang ada padanya memahami kaidah-kaidah hukum yang fundamental yang terdapat dalam Al-Quran, kaidah-kaidah hukum yang bersifat umum yang terdapat dalam Sunnah Nabi dan merumuskannya menjadi garis-garis hukum yang dapat diterapkan pada suatu kasus tertentu. Atau berusaha merumuskan garis-garis atau kaidah hukum yang pengaturannya tidak terdapat di dalam kedua sumber utama hukum Islam itu.¹⁵

Akal adalah ciptaan Allah untuk mengembangkan dan menyempurnakan sesuatu. Kemajuan umat manusia dapat terwujud karena manusia mempergunakan akalnya. Untuk kesejahteraan hidup manusia lah akal itu diciptakan Tuhan.¹⁶

Akal pikiran manusia yang memenuhi syarat untuk berijtihad yang menjadi sumber hukum Islam yang ketiga ini, dalam kepustakaan disebut *arra'yu* atau *ijtihad*.

d. Ijma'

Ijma' adalah kesepakatan, dan yang sepakat di sini adalah semua mujtahid Muslim, berlaku dalam suatu masa tertentu sesudah wafatnya Nabi.¹⁷

¹⁵ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam...*, hal. 111-112

¹⁶ *Ibid.*, hal. 113

¹⁷ Mardani, *Hukum Islam...*, hal. 148

6. Asas-Asas Hukum Islam

Asas hukum Islam berasal dari sumber hukum Islam terutama Al-Quran dan As-Sunnah yang dikembangkan oleh akal pikiran orang yang memenuhi syarat untuk berijtihad.

Ada beberapa asas yang ada dalam hukum Islam, yaitu:¹⁸

a. Asas-Asas Umum

- 1) Asas Keadilan, merupakan asas yang sangat penting dalam hukum Islam. Demikian pentingnya, sehingga ia dapat disebut sebagai asas semua asas hukum Islam.
- 2) Asas Kepastian Hukum, menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum kecuali atas kekuatan ketentuan hukum atau peraturan perundangan-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu.
- 3) Asas Kemanfaatan, adalah asas yang mengiringi asas keadilan dan kepastian hukum. Dalam melaksanakan asas keadilan dan kepastian hukum, seyogyanya dipertimbangkan asas kemanfaatannya, baik bagi yang bersangkutan sendiri maupun bagi kepentingan masyarakat.

b. Asas-Asas Hukum Pidana

- 1) Asas Legalitas, adalah asas yang menyatakan bahwa tidak ada pelanggaran dan tidak ada hukuman sebelum ada undang-undang yang mengaturnya.

¹⁸ Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam*, hal. 128-130

- 2) Asas larangan memindahkan kesalahan pada orang lain, orang tidak dapat diminta memikul tanggung jawab mengenai kejahatan atau kesalahan yang dilakukan oleh orang lain. Karena pertanggungjawaban pidana itu individual sifatnya, kesalahan seseorang tidak dapat dipindahkan kepada orang lain.
- 3) Asas praduga tidak bersalah, seseorang yang dituduh melakukan suatu kejahatan harus dianggap tidak bersalah sebelum hakim dengan bukti-bukti yang meyakinkan dengan tegas kesalahan orang itu.

c. Asas-Asas Hukum Perdata

- 1) Asas kebolehan atau mubah, asas ini menunjukkan pada dasarnya segala bentuk hubungan perdata adalah boleh dilakukan, kecuali kalau telah ditentukan lain dalam Al-Quran dan As-Sunnah.
- 2) Asas kemaslahatan hidup, kemaslahatan hidup adalah segala sesuatu yang mendatangkan kebaikan, berguna, berfaedah bagi kehidupan.
- 3) Asas kebebasan dan kesukarelaan, asas ini mengandung makna bahwa setiap hubungan perdata harus dilakukan secara bebas dan sukarela.
- 4) Asas menolak mudarat dan mengambil manfaat, asas ini mengandung makna bahwa harus dihindari segala bentuk hubungan perdata yang mendatangkan kerugian (mudarat) dan

mengembangkan (hubungan perdata) yang bermanfaat bagi diri sendiri dan masyarakat.

- 5) Asas kebajikan (kebaikan), asas ini mengandung arti bahwa setiap hubungan perdata seyogyanya mendatangkan kebajikan (kebaikan) kepada kedua belah pihak dan pihak ketiga dalam masyarakat.
- 6) Asas kekeluargaan atau asas kebersamaan yang sederajat, adalah asas hubungan perdata yang disandarkan pada hormat-menghormati, kasih-mengasihi, serta tolong-menolong dalam mencapai tujuan bersama.
- 7) Asas adil dan berimbang, mengandung makna bahwa hubungan perdata tidak boleh mengandung unsur-unsur penipuan, penindasan, pengambilan kesempatan pada waktu pihak lain sedang kesempitan.
- 8) Asas mendahulukan kewajiban dari hak, mengandung arti bahwa dalam pelaksanaan hubungan perdata, para pihak harus mengutamakan penunaian kewajibannya lebih dahulu dari menuntut hak.
- 9) Asas larangan merugikan diri sendiri dan orang lain, mengandung arti bahwa dalam pelaksanaan hubungan perdata tidak boleh merugikan diri sendiri dan orang lain.
- 10) Asas kemampuan berbuat atau bertindak, dalam hukum Islam, manusia yang dipandang mampu berbuat atau bertindak melakukan

hubungan perdata adalah mereka yang *mukallaf*, yaitu yang mampu memikul kewajiban dan hak, sehat rohani dan jasmaninya.

- 11) Asas kebebasan berusaha, pada prinsipnya setiap orang bebas berusaha untuk menghasilkan sesuatu yang baik bagi dirinya sendiri dan keluarganya.
- 12) Asas mendapatkan hak karena usaha dan jasa, seseorang akan mendapat hak, misalnya berdasarkan usaha dan jasa, baik yang dilakukannya sendiri maupun yang diusahakannya bersama-sama orang lain. Usaha dan jasa haruslah usaha dan jasa yang baik yang mengandung kebajikan, bukan usaha dan jasa yang mengandung unsur kejahatan, keji, dan kotor.
- 13) Asas perlindungan hak, mengandung arti bahwa semua hak yang diperoleh seseorang dengan jalan yang halal dan sah, harus dilindungi.
- 14) Asas hak milik berfungsi sosial, asas ini menyangkut pemanfaatan hak milik yang dipunyai oleh seseorang. Menurut ajaran Islam hak milik tidak boleh dipergunakan hanya untuk kepentingan pribadi pemiliknya saja, tetapi juga harus diarahkan untuk meningkatkan kesejahteraan sosial.
- 15) Asas yang beriktikad baik harus dilindungi, asas ini berkaitan erat dengan asas lain yang menyatakan bahwa orang yang melakukan perbuatan tertentu bertanggungjawab atau menanggung resiko perbuatannya. Namun, jika ada pihak yang melakukan suatu

hubungan perdata tidak mengetahui cacat tersembunyi dan mempunyai iktikad baik dalam hubungan perdata, kepentingannya harus dilindungi dan berhak untuk menuntut sesuatu jika ia dirugikan karena iktikad baiknya.

- 16) Asas risiko dibebankan pada harta, tidak pada pekerja. Asas ini mengandung penilaian yang tinggi terhadap kerja dan pekerjaan, berlaku terutama di perusahaan-perusahaan yang merupakan persekutuan antara pemilik modal (harta) dan pemilik tenaga (kerja). Jika perusahaan merugi, maka menurut asas ini kerugian hanya dibebankan pada pemilik modal atau harta saja, tidak pada pekerjanya.
- 17) Asas mengatur dan memberi petunjuk, dalam hukum Islam berlaku asas yang menyatakan bahwa ketentuan-ketentuan hukum perdata, kecuali yang bersifat *ijbari* karena ketentuannya telah *qath'i*, hanyalah bersifat mengatur dan memberi petunjuk saja kepada orang-orang yang akan memanfaatkannya dalam mengadakan hubungan perdata.
- 18) Asas tertulis atau diucapkan di depan saksi, asas ini mengandung makna bahwa hubungan perdata selayaknya dituangkan dalam perjanjian tertulis di hadapan saksi-saksi. Namun, dalam keadaan tertentu perjanjian itu dapat saja dilakukan secara lisan dihadapan saksi-saksi yang memenuhi syarat baik mengenai jumlahnya maupun mengenai kualitas orangnya.

d. Asas-Asas Perkawinan

- 1) Asas kesukarelaan, merupakan asas terpenting perkawinan Islam. Kesukarelaan tidak hanya harus terdapat antara kedua calon suami-istri, tetapi juga antara kedua orang tua kedua belah pihak.
- 2) Asas persetujuan, merupakan konsekuensi logis dari asas kesukarelaan. Ini berarti bahwa tidak boleh ada paksaan dalam melangsungkan perkawinan.
- 3) Asas kebebasan memilih pasangan
- 4) Asas kemitraan suami-istri, dengan tugas dan fungsi yang berbeda karena perbedaan kodrat.
- 5) Asas untuk selama-lamanya, menunjukkan bahwa perkawinan dilaksanakan untuk melangsungkan keturunan dan membina cinta serta kasih sayang selama hidup.
- 6) Asas monogami terbuka, seorang pria Muslim dibolehkan atau boleh beristri lebih dari seorang asal memenuhi beberapa syarat tertentu.

e. Asas-Asas Hukum Kewarisan

- 1) Asas *ijbari*, mengandung arti bahwa peralihan harta seorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya berlaku dengan sendirinya menurut ketetapan Allah tanpa digantungkan kepada kehendak pewaris atau ahli waris.

- 2) Asas bilateral, berarti bahwa seseorang menerima hak kewarisan dari kedua belah pihak yaitu dari pihak kerabat keturunan laki-laki dan dari pihak kerabat keturunan perempuan.
- 3) Asas individual, asas ini menyatakan bahwa harta warisan dapat dibagi-bagi pada masing-masing ahli waris untuk dimiliki secara perseorangan.
- 4) Asas keadilan yang berimbang, asas ini mengandung arti bahwa harus senantiasa terdapat keseimbangan antara hak dan kewajiban, antara hak yang diperoleh seseorang, dengan kewajiban yang harus ditunaikannya.
- 5) Asas yang menyatakan bahwa kewarisan ada kalau ada yang meninggal dunia. Ini berarti bahwa kewarisan semata-mata sebagai “akibat kematian” seseorang.

B. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa Berdasarkan Hukum Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa dalam istilah fiqh dikenal dengan sebutan *al-ijarah* yang berasal dari kata *al-ajru*, artinya ganti dan upah (*al-iwadh*). *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual

jasa perhotelan dan lain-lain. Sedangkan menurut istilah para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah* sebagai berikut:¹⁹

Menurut Ulama Hanafiyah, *ijarah* ialah:

عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض

Artinya: “Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan”.

Menurut Ulama Malikiyah, *ijarah* ialah:

تسمية التعاقد على منفعة الآدمي وبعض المنقولان

Artinya: “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.

Menurut Ulama Syafi'iyah, *ijarah* ialah:

عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدال والإباحة بعوض معلوم

Artinya: “Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu”.

Menurut Ulama Hanabilah, *ijarah* ialah:

عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم

¹⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 114-

Artinya: “*Akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan*”.

Menurut M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan *ijarah* ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.²⁰

Menurut A. Djazuli, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam, *ijarah* adalah menjual manfaat yang diketahui dengan suatu imbalan yang diketahui.

Definisi-definisi di atas dapat dirangkum bahwa yang dimaksud sewa-menyewa ialah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewakan tersebut. Dapat pula berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya tulis seperti pemusik.

Menurut istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut dengan *mu'ajir*. Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*. Benda yang disewakan diistilahkan dengan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ujrah*.²¹

Dari beberapa pengertian *ijarah* (sewa) tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di

²⁰M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), hal. 428

²¹Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, Cet. II, 1996), hal. 52

antara para ulama dalam mengartikan *ijarah* (sewa), dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barangnya). Dari segi imbalannya *ijarah* ini mirip dengan jual beli, tetapi keduanya berbeda karena dalam jual beli objeknya benda, sedangkan dalam *ijarah* objeknya adalah manfaat dari benda. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan menyewa pohon untuk diambil buahnya karena buah itu benda, bukan manfaat. Demikian pula tidak dibolehkan menyewa sapi untuk diperah susunya karena susu bukan manfaat melainkan benda.²²

Jumhur ulama fiqh juga tidak membolehkan air mani hewan ternak pejantan seperti, unta, sapi, kuda, dan kerbau, karena yang dimaksudkan dalam hal itu adalah mendapatkan keturunan hewan dan mani itu sendiri merupakan materi. Demikian juga para ulama fiqh tidak membolehkan *al-ijarah* terhadap nilai tukar uang seperti dinar dan dirham, karena menyewakan hal itu berarti menghabiskan materinya, sedangkan dalam *ijarah* yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda. Akan tetapi Ibnu Qayyim al-Jauziyah pakar fiqh Hambali menyatakan bahwa pendapat jumhur di atas itu tidak didukung oleh Al-Qur'an As-Sunnah, *Ijma'*, dan *Qiyas*. Menurutnya yang menjadi prinsip dalam syariat Islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap, hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pepohonan, susu dan bulu pada

²²Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 317

kambing, oleh sebab itu Ibnu Qayyim menyamakan antara manfaat dengan materi dalam waqaf. Menurutnya manfaatpun boleh diwakafkan, seperti mewakafkan manfaat rumah untuk ditempati dalam masa tertentu dan mewakafkan hewan ternak untuk dimanfaatkan susunya. Dengan demikian, menurutnya tidak ada alasan yang melarang untuk menyewakan (*al-ijarah*) suatu materi yang hadir secara evolusi, sedangkan basisnya tetap utuh seperti susu kambing, bulu kambing, dan manfaat rumah, karena kambing dan rumah itu menurutnya tetap utuh.²³

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Pada dasarnya para fuqaha sepakat bahwa *ijarah* (sewa) merupakan akad yang dibolehkan oleh syara' kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Qisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jual-beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad tidak bisa diserahkan-terimakan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual-belikan, akan tetapi pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada saat akad belum ada, tetapi pada *galib*-nya (manfaat) akan terwujud hal inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.

Dasar Hukum sewa-menyewa terdapat dalam al-Qur'an:

²³Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hal. 230

فَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”²⁴ (QS. Al-Baqarah: 233)

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أَوْلَادَهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah imbalannya kepada mereka.”²⁵ (QS. At-Talaq: 6)

Landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadits yang bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Bayarlah buruh itu sebelum keringnya kering.” (HR. Ibnu Majah)

²⁴Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah Al-Baqarah Juz 2 Ayat 233, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hal. 37

²⁵Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahannya*, Surah At-Talaq Juz 28 Ayat 6, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hal. 559

Mengenai disyari'atkannya *ijarah*, semua umat bersepakat, tak seorangpun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat.

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan.

Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati, disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat dengan dibolehkan *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama tanpa harus membeli rumah.

Ulama Madzhab Hanafi berpendapat bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum atau gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan. Menurut Madzab Hanafi apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijarah* menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris, sedangkan menurut jumhur ulama akad itu

tidak menjadi batal karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris, manfaat juga termasuk harta.²⁶

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut Ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah *ijab* dan *qabul* dengan menggunakan lafal *ijarah*, *istijar*, *iktira* dan *ikra*²⁷. Sedangkan rukun *ijarah* menurut jumhur ulama ada 4, yaitu:

a. *Muta'qidain*

Muta'qidain adalah kedua pihak yang melakukan transaksi yakni *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).

b. *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*

Shighah dalam transaksi *ijarah* adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud *muta'qidain*, yakni berupa lafal atau sesuatu yang mewakilinya, seperti lafal menyewa, mempekerjakan, atau semisal ungkapan “Aku meminjamkan rumah ini kepadamu selama sebulan dengan bayaran sekian”. Hal ini karena pinjam-meminjam dengan upah berarti *ijarah*. Kemudian orang yang menyewa berkata “Aku terima”. Jika *muta'qidain* mengerti maksud lafal *shighah*, maka

²⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 230

²⁷Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, terj. Abdul Hayyie Al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hal. 387

ijarah telah sah apa pun lafal yang digunakan karena syari' tidak membatasi lafal transaksi, tetapi hanya menyebutnya secara umum.²⁸

c. *Maqud 'Alaih* (manfaat/objek *ijarah*)

Maqud 'alaih adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*.²⁹ Apabila objek *ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa-menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah mengupah.

d. Upah

Upah adalah sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang telah diterimanya. Alat tukar yang dapat digunakan dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijarah*, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Sehingga hal itu, harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.

Suatu akad *ijarah* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat *ijarah* yaitu:

- a. Orang yang berakad, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* adalah orang yang telah baligh dan berakal menurut Ulama Syafii dan Hambali. Jadi apabila orang itu belum baligh atau tidak berakal, maka *ijarah*-nya tidak sah, seperti anak kecil atau orang gila. Namun, menurut Ulama

²⁸Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2009), hal. 319

²⁹Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), hal.

Hanafi dan Maliki orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya. Hal ini tidak disyaratkan beragama Islam dari pihak keduanya, sebab orang Islam boleh menyewa orang kafir.³⁰

- b. Kedua belah pihak yang berakad saling rela melakukan akad *ijarah*. Apabila salah satu pihak di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijarah* tidak sah. Hal ini berdasarkan firman Allah Surat An-Nisa' ayat 29:

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”³¹ (QS. An-Nisa’: 29)

- c. *Shighah* atau *ijab qabul*, yaitu lafal yang menunjukkan *ijarah*, seperti “Aku sewakan barang ini kepadamu Rp. 1.000.000,00 selama

³⁰Ibnu Mas’ud, *Fiqh Madzhab Syafi’i*, (Bandung: Pustaka Setia, 2007), hal. 139

³¹Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur’an dan Terjemahannya*, Surah An-Nisa’ Juz 4 Ayat 29, (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2009), hal. 83

setahun”, kata si *mu'jir*. “Aku terima barang engkau ini dengan menyewa Rp. 1.000.000,00 selama satu tahun”, kata si *musta'jir*.

- d. Sesuatu yang disewakan disyaratkan kekal ‘*ain*-nya sampai waktu yang ditentukan menurut perjanjian. Apabila seseorang menyewakan sesuatu yang sudah habis atau hilang sebelum masa berakhirnya perjanjian, maka hal itu tidaklah sah, misalnya tidak sah menyewakan rumah bambu tua selama 20 tahun.
- e. *Ijarah* hanya pada manfaat barang yang ditransaksikan. *Ijarah* tidak sah kecuali pada manfaat suatu barang, sedangkan barang yang disewakan tetap ada.
- f. Manfaat barang yang disewakan dapat diperoleh secara hakiki dan syar’i. Misal tidak boleh menyewakan barang hasil kejahatan.
- g. Barang yang menjadi objek akad dapat diserahkan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Misal tidak sah menyewakan budak yang melarikan diri, atau menyewakan kerbau yang lumpuh untuk membajak sawah.
- h. Manfaat barang tersebut hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan. Misal menyewakan rumah untuk tempat tinggal. Maka menjadi tidak sah apabila menyewakan rumah untuk menjual khamr atau untuk gereja.
- i. Manfaat barang disyaratkan dapat diketahui, dirasakan, dan ada harganya guna mencegah terjadinya perselisihan. Ketika akad lama masa sewa manfaat juga ditentukan. Misalnya menyewa rumah untuk

ditempati selama satu tahun. Dan kadang-kadang sewa ditentukan dengan tempat, seperti menyewa kuda untuk dikendarai sampai ke negeri atau ke daerah (daerah yang dituju). Tidaklah sah *ijarah*, kalau seseorang menyewakan pensil untuk mencatat suatu nama karena tak ada harganya. Tak ubahnya menjual sebutir beras dan lain-lainnya.

- j. Tidak boleh *ijarah* dilakukan pada sesuatu yang sifatnya *fardu 'ain*. Misalnya menyewa seseorang untuk berperang atau mengerjakan shalat lima waktu sebab manfaat (pahala) tidak akan jatuh untuk si *mu'jir*, tetapi untuk orang yang mengerjakan. Begitu juga dengan ibadah wajib lainnya.
- k. Upah (sewa) dalam *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.³² Pembayaran ongkos sewa dapat dilakukan dengan beberapa hal di antaranya adalah:³³
- 1) Ongkos sewa wajib dinyatakan dengan akad
 - 2) Ongkos sewa wajib dibayar setelah jatuh tempo
 - 3) Jika keduanya sepakat menunda atau mengajukan atau dicicil, maka itu boleh
 - 4) Seorang pegawai berhak mendapatkan bayarannya jika menyelesaikan pekerjaannya dengan baik. Imbalannya dibayarkan sebelum keringatnya kering

³²Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalat...*, hal. 278-280

³³Syaikh Muhammad bin Ibrahim bin Abdullah At-Tuwaijiri, *Ensiklopedi Islam Kaffah*, terj. Najib Junaidi dan Izzudin Karimi, (Surabaya: Pustaka Yassir, 2010), hal. 943

4. Macam-Macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ulama fiqih membagi *ijârah* menjadi dua bagian, yaitu:³⁴

- a. *Ijarah* atas ‘*ain* (benda) yaitu menyewa manfaat ‘*ain* (benda) yang kelihatan, seperti menyewa tanah untuk ditanami, menyewa rumah untuk ditempati. Disyaratkan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya. Hal ini dinamakan juga sewa-menyewa.
- b. *Ijarah* atas pengakuan akan tenaga yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan pekerja barang itu akan diselesaikannya dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan. Seperti seorang penjahit menjahit baju dalam jangka waktu seminggu dengan harga Rp 50.000,00 per baju. Hal ini dinamakan juga upah mengupah.

5. Hak dan Kewajiban Penyewa (*Musta'jir*) dan Pemilik Kamar Sewa (*Mu'jir*)

Hubungan yang terjadi antara para pihak (*mu'jir* dan *musta'jir*) merupakan hubungan timbal balik.³⁵ Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara *muta'qidain*. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan (*muta'qidain*) tidak terjadi kesalahpahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa

³⁴Ibnu Mas'ud, *Fiqih Madzhab Syafi'i*,... hal. 139

³⁵Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visimedia, 2010), hal. 48

dirugikan. Kewajiban bagi *musta'jir* merupakan hak bagi *mu'jir*, sedangkan kewajiban bagi *mu'jir* merupakan hak bagi *musta'jir*.

Adapun hak dan kewajiban bagi *musta'jir* yaitu:³⁶

- a. *Musta'jir* berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai kesepakatan.
- b. *Musta'jir* berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- c. *Musta'jir* bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kesepakatan.
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian *musta'jir*.
- e. *Musta'jir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan.

Hak dan kewajiban bagi *mu'jir*, yaitu:³⁷

- a. *Mu'jir* berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa
- b. *Mu'jir* berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi izin pemanfaatan barang kepada *musta'jir*
- c. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan *musta'jir* dalam penggunaan barang

³⁶*Ibid.*

³⁷*Ibid.*

- e. Memastikan barang yang disewakan layak digunakan
- f. Memberikan kenyamanan kepada *musta'jir* dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa

6. Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.³⁸

Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Namun, Jumhur Ulama berpendapat lain, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk *al-mal* (harta). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*.

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:³⁹

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, sepertinya runtuhnya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.

³⁸ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*,... hal. 283-284

³⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,... hal. 122

- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan (berakhirnya masa sewa). Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
- e. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, atau objek *ijarah* hilang atau musnah, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.
- f. Pembatalan akad atau ada udzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijarah* batal.

C. Tinjauan Umum tentang Hukum Perdata

1. Lingkup Hukum Perdata

- a. Pengertian Hukum Perdata

Hukum perdata adalah segala peraturan hukum yang mengatur antara orang yang satu dan orang yang lain.⁴⁰ Dari definisi hukum perdata tersebut dapat dikenal adanya hukum perdata tertulis dan tidak tertulis, hukum perdata dalam arti luas dan dalam arti sempit, hukum perdata

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 1

nasional dan hukum perdata internasional. Hukum perdata tertulis adalah hukum perdata yang dibuat oleh pembentuk undang-undang, yang diundangkan dalam Staatsblad atau Lembaran Negara. Hukum perdata tidak tertulis adalah hukum perdata yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, dibuat oleh masyarakat, bukan oleh pembentuk undang-undang. Hukum perdata dalam arti luas meliputi hukum perdata, hukum dagang, dan hukum adat. Hukum perdata dalam arti sempit hanya meliputi hukum perdata tertulis minus hukum dagang, lazim disebut hukum perdata saja.⁴¹

b. Materi Hukum Perdata

Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut hukum perdata material. Sedangkan hukum perdata yang mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu disebut hukum perdata formal. Hukum perdata formal lazim disebut hukum acara perdata.⁴²

2. Sumber Hukum Perdata

a. Arti Sumber Hukum

Yang dimaksud dengan sumber hukum perdata ialah asal mula hukum perdata, atau tempat dimana hukum perdata ditemukan.

⁴¹ *Ibid.*, hal. 2-3

⁴² *Ibid.*, hal. 4

b. Sumber dalam Arti Formal

Sumber dalam arti “sejarah asalnya” hukum perdata adalah hukum perdata buatan pemerintah kolonial Belanda yang terhimpun dalam B.W. (KUHPdt). Sumber dalam arti “pembentukannya” adalah pembentuk undang-undang berdasarkan UUD 45. Sumber dalam arti asal mula (sejarah asal dan pembentuk) ini disebut sumber dalam arti formal.

c. Sumber dalam Arti Material

Sumber dalam arti “tempat” adalah Staatsblad atau Lembaran Negara dimana rumusan ketentuan undang-undang hukum perdata dapat dibaca oleh umum. Sumber hukum perdata dalam arti material umumnya masih bekas peninggalan zaman kolonial dahulu, terutama terdapat dalam Staatsblad. Sedangkan yang lainnya sebagian yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan sebagian kecil saja Lembaran Negara RI yang memuat hukum perdata nasional RI.⁴³

3. Berlakunya Hukum Perdata

a. Ketentuan Undang-undang

Berlakunya hukum perdata karena ketentuan undang-undang artinya undang-undang yang menetapkan diterimanya kewajiban hukum untuk dilaksanakan. Undang-undang mengikat semua orang. Setiap orang

⁴³ *Ibid.*, hal. 12-13

wajib mematuhi undang-undang. Jika tidak dipatuhi, itu adalah pelanggaran.

b. Perjanjian antara Pihak-pihak

Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu menetapkan diterimanya kewajiban hukum untuk dilaksanakan oleh pihak-pihak. Perjanjian mengikat pihak yang membuatnya. Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

c. Keputusan Hakim

d. Akibat Berlakunya Hukum Perdata

D. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa Berdasarkan KUH Perdata

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian secara umum diatur dalam Buku III KUH Perdata. Ketentuan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁴⁴

Menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴⁵

⁴⁴ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 328

⁴⁵ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal. 25

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian yang terkandung dalam pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata:⁴⁶

- a. Adanya suatu perbuatan
- b. Antara sekurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang)
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut

Sementara menurut Salim HS berdasarkan teori lama, unsur-unsur perjanjian terdiri dari:⁴⁷

- a. Adanya perbuatan hukum
- b. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang
- c. Persesuaian kehendak ini harus dipublikasikan dinyatakan
- d. Perbuatan hukum itu terjadi karena kerjasama dua orang atau lebih
- e. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai itu harus saling bergantung satu sama lain
- f. Kehendak itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum
- g. Akibat hukum itu kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik
- h. Persesuaian kehendak itu harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan

⁴⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 7

⁴⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak...*, hal. 25

3. Syarat-Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:⁴⁸

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat berarti terdapat kesesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Kesepakatan kehendak dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, diikuti dengan penerimaan penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya.⁴⁹

Sepakat dalam mengadakan perjanjian, berarti pula kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak tanpa ada paksaan. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1321 KUH Perdata, bahwa: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.⁵⁰ Kekhilafan, paksaan, dan penipuan diatur dalam Pasal 1322-1328 KUH Perdata. Kekhilafan dibedakan dalam kekhilafan mengenai orangnya (*error in persona*) dan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian (*error in substantia*). Paksaan ialah kekerasan jasmani atau ancaman dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian. Penipuan

⁴⁸ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata....*, hal. 329

⁴⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 35

⁵⁰ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata....*, hal. 329

merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pada prinsipnya setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). KUH Perdata tidak mengatur lebih lanjut mengenai siapa-siapa yang cakap bertindak. Pasal 1330 KUH Perdata menyebutkan mereka yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:

1) Orang-orang yang belum dewasa

Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin (Pasal 330 KUH Perdata).

2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan adalah setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros (Pasal 433 KUH Perdata). Dalam hal ini mereka dipandang tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena ia tidak cakap untuk mengadakan perjanjian, maka yang mewakili adalah pengampunya.

3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu. Khusus mengenai orang-orang perempuan ini, dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menyebutkan bahwa:

Ayat (1) “Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.” (Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan)

Ayat (2) “Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.” (Pasal 31 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.)

Dengan adanya aturan tersebut, maka untuk saat ini ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata mengenai orang perempuan yang dianggap termasuk tidak cakap hukum secara otomatis tidak berlaku lagi, dan setiap perempuan yang telah menikah dianggap cakap hukum sehingga dapat melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu artinya apa yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu yang menjadi pokok suatu perjanjian, sekurang-kurangnya dapat ditentukan

bahwa obyek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Syarat tentang barang yakni barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dan barang yang baru akan ada di kemudian hari.

d. Suatu sebab yang halal

Undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai sebab (*oorzaak, causa*). Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian itu sendiri. Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat dengan sebab demikian tidak mempunyai kekuatan hukum.

4. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perikatan dikenal lima asas penting, yaitu:⁵¹

a. Asas Konsensualisme

Asas ini sesuai dengan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan, “Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak.” Setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan

⁵¹ Salim HS, *Hukum Kontrak...*, hal. 9

keinginannya menciptakan perjanjian, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Konsensualisme adalah kesepakatan, maka asas ini menetapkan terjadinya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan tercapainya kata sepakat telah menunjukkan pada saat itu perjanjian mulai berlaku dan mengikat para pihak.

b. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya”. Akibat hukum suatu perjanjian yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat dan berlaku bagi para pihak yang membuat perjanjian.

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Asas kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta menentukan bentuk perjanjian tertulis atau lisan, asalkan perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Asas ini berhubungan dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat.

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata.

5. Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian ialah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan para pihak supaya perjanjian tersebut mencapai tujuannya. Tujuan perjanjian tidak akan terwujud tanpa adanya pelaksanaan perjanjian. Masing-masing pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan tepat seperti apa yang telah disetujui untuk dilakukan.⁵²

⁵² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hal. 236

6. Hapusnya Perjanjian

Menurut Salim HS, berakhirnya suatu perikatan karena undang-undang adalah konsignasi, musnahnya barang yang terutang, dan daluarsa. Sedangkan berakhirnya perikatan karena perjanjian yaitu pembayaran, pembaruan utang, kompensasi, pencampuran utang, pembebasan utang, kebatalan atau pembatalan, serta berlakunya suatu syarat batal. Di samping ketujuh cara tersebut, dalam praktek dikenal pula cara berakhirnya perjanjian yaitu:⁵³

- a. Jangka waktunya berakhir
- b. Dilaksanakan obyek perjanjian
- c. Kesepakatan kedua belah pihak
- d. Pemutusan secara sepihak oleh salah satu pihak
- e. Adanya putusan pengadilan

7. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa ialah 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 (Pasal 1548 KUH Perdata). Definisi lain menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk

⁵³ Salim HS, *Hukum Kontrak...*, hal. 165

pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.⁵⁴ Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

8. Unsur-Unsur dalam Sewa Menyewa

Berdasarkan definisi dari sewa-menyewa, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah:⁵⁵

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak
- c. Adanya obyek sewa-menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

9. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak

⁵⁴ *Ibid.*, hal. 58

⁵⁵ *Ibid.*, hal. 59

penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.⁵⁶

10. Hak dan Kewajiban Penyewa

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau notaris. Akan tetapi yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada posisi yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.⁵⁷

11. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Hak yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan, yaitu:

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata)
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata)
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata)
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata)
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata)

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Hak yang dimiliki pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sementara itu yang menjadi kewajiban pihak penyewa, yaitu:

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak-rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut persetujuan sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan (Pasal 1560 ayat 1e KUH Perdata). Memakai barang sewaan sebagai seorang bapak rumah yang baik artinya dia berkewajiban untuk memakainya seakan-akan barang itu adalah kepunyaannya sendiri

- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan
(Pasal 1560 ayat 2e KUH Perdata)⁵⁸

12. Resiko atas Musnahnya Barang dalam Sewa Menyewa

Risiko adalah suatu ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian, jikalau ada suatu kejadian di luar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi obyek perjanjian.⁵⁹

Dalam perjanjian sewa-menyewa ini, barang itu berada pada pihak penyewa. Ketentuan dalam Pasal 1553 KUH Perdata menyatakan, “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan persetujuannya sewa; tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itupun ia berhak atas suatu ganti-rugi”.⁶⁰ Berdasarkan pasal tersebut, maka dalam hal musnahnya barang obyek sewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu musnah secara total dan musnah sebagian dari obyek sewa.

- a. Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas

⁵⁸ *Ibid.*, hal. 61-62

⁵⁹ *Ibid.*, hal. 62

⁶⁰ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hal. 372

musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan. Artinya, pihak yang menyewakan akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya

- b. Jika barang yang disewa hanya sebagian yang musnah maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa.

Pada dasarnya pihak penyewa dapat menuntut kedua hal ini, namun ia tidak dapat menuntut pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang menyewakan.⁶¹

13. Berakhirnya Sewa Menyewa

Secara umum berakhirnya sewa-menyewa selain dikarenakan oleh musnahnya barang yang disewakan karena suatu sebab yang tak disengaja yang dapat membuat suatu perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum sebagai suatu resiko yang harus ditanggung oleh pemilik barang, suatu perjanjian sewa-menyewa juga dapat berakhir apabila:

- a. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu (Pasal 1570 KUH Perdata)⁶²
- b. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-

⁶¹ Salim HS, *Hukum Kontrak...*, hal. 62

⁶² Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hal. 375

tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat (Pasal 1571 KUH Perdata)⁶³

Pada dasarnya sewa-menyewa dilakukan dalam waktu tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Maksud dari kata “waktu tertentu” tidaklah lain daripada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun, dan sebagainya. Pasal 1579 KUH Perdata berbunyi : “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.⁶⁴ Pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu, sehingga sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu.⁶⁵

Persewaan juga tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual-beli tidak memutuskan sewa-menyewa. Hal ini sesuai dengan Pasal 1576 KUH Perdata yang berbunyi, “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 376

⁶⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 40-41

dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang”. Pasal ini bermaksud untuk melindungi si penyewa terhadap si pemilik yang baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahtangankan. Dapat diartikan pula bahwa bukan hanya melalui jual-beli saja perpindahan tangan pemilik barang ini bisa terjadi, tetapi juga peristiwa-peristiwa lain yang memungkinkan terjadinya perpindahan lainnya, misalnya melalui tukar-menukar, penghibahan, pewarisan dan lain-lain.⁶⁶

14. Pembuktian dalam Sengketa

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hokum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan. Jadi pembuktian hanyalah diperlukan dalam suatu perkara dimuka pengadilan. Jika tidak ada perkara atau sengketa dimuka pengadilan mengenai hak perdata seseorang, maka pembuktian tersebut tidak perlu dilakukan oleh yang bersangkutan. Pihak-pihak yang berperkalalah yang berkewajiban membuktikan peristiwa/peristiwa yang dikemukakannya. Alat bukti (*bewijsmiddel*) memiliki macam-macam bentuk dan juga jenisnya, yang memiliki kemampuan untuk menjelaskan dan juga memberikan keterangan tentang masalah yang diperkarakan di pengadilan. Berdasarkan keterangan dan penjelasan dari alat bukti itulah hakim melakukan penilaian, pihak

⁶⁶ *Ibid.*, hal. 48

mana yang paling sempurna pembuktiannya. Dalam hal alat bukti juga perkara perdata dan pidana berbeda dimana perdata lebih kealat yang bersifat tertulis sedangkan pidana lebih kesaksi. Jadi, para pihak yang berperkara hanya dapat membuktikan kebenaran dalil gugat dan dalil bantahan sesuai fakta-fakta yang mereka kemukakan dengan jenis atau alat bukti tertentu.⁶⁷

Dalam Pasal 1866 alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.⁶⁸

Pembuktian dengan tertulis dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan.⁶⁹

Alat bukti kesaksian, diatur dalam pasal 139-152, 168-172 HIR dan 1902-1912 BW. Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang dipersengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dalam persidangan.⁷⁰

Alat bukti persangkaan, “Persangkaan ialah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari satu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum”, pasal 1915 KUH Perdata.⁷¹

⁶⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 554

⁶⁸ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hal. 463

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty. Edisi VII, 2006), hal. 166

⁷¹ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hal. 472

Alat bukti pengakuan, diatur dalam HIR pasal 174-176 dan KUH Perdata pasal 1923-1928. Pengakuan merupakan sebuah keterangan sepihak, karenanya tidak diperlukan persetujuan dari pihak lawan. Pengakuan merupakan pernyataan yang tegas, karena pengakuan secara diam-diam tidaklah member kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa, pada hal alat bukti dimaksudkan untuk memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa.⁷²

Alat bukti sumpah, Sumpah sebagai alat bukti ialah suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan, dengan tujuan agar orang yang memberi keterangan tersebut takut akan murka Tuhan bilamana ia berbohong. Sumpah tersebut diikrarkan dengan lisan diucapkan di muka hakim dalam persidangan dilaksanakan di hadapan pihak lawan dikarenakan tidak adanya alat bukti lain.

E. Penelitian Terdahulu

1. Skripsi milik Faizah Nurhayati pada tahun 2014 UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)” dengan subyek penelitian mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, sedangkan obyek penelitiannya tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan indekos. Dan kesimpulan dari skripsi tersebut adalah pembayaran uang

⁷² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia...*, hal. 181

muka yang dilakukan dengan menggunakan kesepakatan akad awal ataupun '*urf*' akan sah menurut Hukum Islam.⁷³

Perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis, yaitu subyek penelitian dalam penelitian ini adalah mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, obyek penelitiannya tentang pembayaran uang muka dalam penyewaan kamar indekos. Sedangkan subyek penelitian penulis adalah pemilik kamar indekos dan juga penyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, obyek penelitian penulis yaitu akad sewa menyewa kamar indekos.

2. Skripsi milik Nunung Muhayatun tahun 2007 IAIN Walisongo Semarang, dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)” penelitian ini subyek penelitiannya yaitu penyewa tanaman dan pemilik tanaman, sedangkan obyek penelitiannya adalah penyewaan tanaman. Dalam skripsi ini diterangkan tentang pelarangan sewa-menyewa (*ijarah*) yang apabila obyek sewanya tidak dapat dipastikan dan mengandung *maisir* dan *gharar*.⁷⁴

⁷³ Faizah Nurhayati, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kost (Studi Kasus di Kelurahan Sumber Sari, Kecamatan Lowokwaru, Malang)*, (Skripsi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014), <http://syariah.uin-malang.ac.id/data/2014/Februari-2014/Berkas-Sebelum-Ujian-Skripsi/Skripsi-Faizah-09220050.pdf>

⁷⁴ Nunung Muhayatun, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)*, (Skripsi IAIN Walisongo Semarang, 2007), <http://library.walisongo.ac.id/digilib/files/disk1/81/jtptiain-gdl-nunungmuha-4036-1-2103108-.pdf>

Perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis, yaitu subyek penelitiannya yaitu penyewa tanaman dan pemilik tanaman, sedangkan obyek penelitiannya adalah penyewaan tanaman. Sedangkan subyek penelitian penulis adalah pemilik kamar indekos dan juga penyewa kamar indekos di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung, obyek penelitian penulis yaitu akad sewa menyewa kamar indekos.

3. Skripsi milik Lina Desianti pada tahun 2016 UIN Walisongo Semarang dengan judul skripsi “Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Hotel Syariah di Solo”. Dalam skripsi ini menyimpulkan bahwa prosedur penyewaan kamar hotel syariah di Solo tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif No.2 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyelenggaraan Usaha Hotel Syariah. Sebab, hotel tidak menerapkan salah satu aspek yang termuat dalam peraturan tersebut, yaitu seleksi tamu. Sedangkan hukum sewa-menyewa kamar hotel syariah di Solo adalah sah menurut hukum Islam. Semua rukun dan syarat dalam akad sewa menyewa kamar hotel syariah di Solo sudah terpenuhi.⁷⁵

Perbedaan skripsi ini dengan skripsi penulis, yaitu obyek kajian dalam skripsi ini lebih membahas kepada prosedur penyewaan kamar hotel syariah yang ditinjau dari hukum Islam. Sedangkan penelitian penulis membahas akad sewa menyewa kamar indekos ditinjau dari hukum Islam dan hukum Perdata.

⁷⁵ Lina Desianti, *Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kamar Hotel Syariah di Solo*, (Skripsi UIN Walisongo Semarang, 2016), <http://eprints.walisongo.ac.id/5804/>