

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA

A. Pengertian Sewa Menyewa

1. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

Dalam membahas masalah sewa menyewa, di kitab-kitab fiqih, dibahas dalam bab *ijārah* atau kitab *ijārah*.

Secara etimologi kata berasal dari kata yang berarti

(*ganti*) dan (*pahala*) dinamai (*upah*).¹

Pengertian *ijārah* menurut bahasa yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²

Sedangkan secara terminologi *ijārah* menurut al-Kasāni adalah :

Artinya : ”*Transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan*”.³

Menurut pendapat asy-Syārbini al-Khaṭīb yang dimaksud *ijārah* adalah :

Artinya : “*Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat*”.⁴

Menurut pendapat Ibnu Qudāmah *ijārah* adalah :

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Bandung : Alma'arif, 1996) Jilid XIII, 15.

² *Ibid.*, 15

³ Al-Kasānī, *Al-Badā'i' u Ash-Shanā'i' i'u*, (Beirut : Dār al-Fikr, tt), 18.

⁴ asy-Syārbini al-Khaṭīb, *Mughni Al-Muḥtāj*, jilid II, 233.

Artinya : ”Akad kemanfaatan sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.⁵

Dari tiga definisi tersebut diatas, maka dapat diambil suatu pengertian bahwa *ijārah* secara terminologi adalah perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat-syarat tertentu.

2. Sewa Menyewa Menurut Hukum Positif

Sewa menyewa disebut juga dengan istilah ”*Huur*” artinya sewa menyewa.⁶ Sementara itu dalam bahasa Inggris terdapat kesamaan antara ”*sewa*” dan ”*rente*”, misal : mempersewakan rumah disebut ”*to rente a house*”. Jadi *rente* sama dengan *sewa*. Bila modal dipergunakan untuk membangun rumah maka sewanya disebut *rentenya*.⁷

Sedangkan definisi sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berbunyi :

”*Sewa menyewa ialah 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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.*”⁸

Sesuai dengan pengertian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdata diatas, maka jika seseorang disertai suatu barang untuk

⁵ *Ibid.*, 233.

⁶ Hamid, *Ketentuan Fiqih dan Ketentuan Hukum Yang kini Berlaku di Lapangan Perikatan*, (Surabaya : PT Bina Ilmu, 1983), 69.

⁷ *Ibid.*, 70.

⁸ Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2006), 381.

dipakainya tanpa kewajiban perjanjian pinjam pakai dan jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka perjanjian ini dinamakan perjanjian sewa menyewa.

Adanya perkataan ”*waktu tertentu*” dalam uraian pasal 1548 tersebut diatas bahwa meskipun dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak diperlukan menyebutkan untuk berapa lama barang disewakan, asalkan sudah disetujui berapa harga sewanya satu jam, satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Namun pernyataan tersebut tidak lain dari pada menegaskan bahwa pembuat Undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa menyewa dimana waktu ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun dan sebagainya.⁹

B. Pengertian Perjanjian

1. Perjanjian Menurut Hukum Islam

Perjanjian atau akad berasal dari bahasa Arab *Arrabtu* yang berarti menghubungkan mengkaitkan, atau mengikat antara beberapa ujung sesuatu. Pengertian perjanjian atau akad secara etimologis, dijelaskan sebagai berikut
:¹⁰

⁹ *Ibid.*, 381

¹⁰ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), 44.

- a. Mengikat (*ar-rabtu*) yaitu mengumpulkan dalam ujung tali dan mengikat salah satunya dengan jalan lain sehingga sambung, kemudian keduanya terjadinya ikatan dalam perjanjian.
- b. Sambungan (*'aqdatun*) yaitu sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikat.
- c. Janji (*al-'ahdu*) yaitu janji yang dibuat oleh sesama manusia maupun terhadap Allah.

Jadi, perjanjian atau akad dalam arti yang bahasa arab atau etimologis tidak dapat diwujudkan dengan kehendak. Akan tetapi perjanjian atau akad merupakan hubungan, keterkaitan atau pertemuan antara kedua kehendak.

2. Perjanjian (Perikatan) Menurut Hukum Positif

Dalam KUH Perdata BW pengertian Perjanjian (perikatan) terdapat dalam pasal 1234 BW berbunyi :

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Sebagai petunjuk pula terdapat dalam pasal 1579 BW, yang memberi pengertian bahwa perjanjian sewa menyewa dimana waktu sewa ditentukan, berbunyi :

"Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya".¹¹

¹¹ *Ibid.*, 386.

Selanjutnya tentang harga sewa, tidak harus berupa uang, dapat juga berupa barang atau jasa. Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk hak pakai saja, bukan hak milik atas suatu benda. Karena itu pihak yang menyewakan tidak harus seorang pemilik benda yang disewakan itu, misalnya ia seorang yang mempunyai hak *erfpacht* atau *vruchtgebruik* atas benda tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewa suatu barang, karena hak sewa bukan suatu hak kebendaan.

C. Syarat-syarat dalam Pembentukan Perjanjian

Adapun pembentukan syarat perjanjian dibedakan menjadi syarat terjadinya perjanjian, syarat pelaksanaan perjanjian, syarat sahnya perjanjian, dan syarat kepastian hukum. Masing-masing dijelaskan sebagai berikut :¹²

1. Syarat terjadinya perjanjian

Merupakan segala sesuatu yang dipersyaratkan untuk terjadinya perjanjian secara syari'at, jika tidak memenuhi syarat tersebut maka perjanjiannya menjadi batal. Syarat ini dibagi menjadi 2, yaitu :¹³

- a. Syarat umum adalah syarat yang harus ada pada setiap perjanjian. Syarat tersebut sebagai berikut :

¹² Ismail Nawawi, *Hukum Perjanjian Dalam Perspektif Islam* (Surabaya : Putra Media Nusantara, 2010), 42.

¹³ *Ibid.*, 43.

- 1) Kedua orang yang melakukan perjanjian cakap bertindak (*ahliyah*). Tidak sah orang yang berakal tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang dibawah pengampuan (*mahjur*) karena boros dan lainnya.
 - 2) Yang dijadikan objek perjanjian menerima hukumnya.
 - 3) Perjanjian itu diijinkan oleh syari'at, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukan, walaupun dia bukan akid yang memiliki barang.
 - 4) Jangan perjanjian yang dilarang oleh syari'at, seperti jual beli *mulasamah*.
 - 5) Perjanjian dapat memberikan faidah sehingga tidak sah bila rahn dianggap sebagai imbalan amanah.
 - 6) Ijab itu jalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya qabūl. Maka bila orang yang berijab menarik kembali ijabnya, sebelum qabūl maka batallah ijabnya.
 - 7) Ijab dan qabūl mesti bersambung, sehingga bila orang yang berijab, sudah berpisah sebelum adanya qabūl, maka ijab tersebut menjadi batal.
- b. Syarat khusus adalah akad yang harus ada pada sebagian perjanjian dan tidak di syari'atkan pada bagian lain. Syarat khusus ini bisa disebut syarat tambahan (*idhafi*) yang harus ada disamping syarat-syarat umum.

2. Syarat pelaksanaan perjanjian

Dalam pelaksanaan perjanjian ada dua syarat, yaitu pemilikan dan kekuasaan, sebagai berikut :¹⁴

- a. Pemilikan yaitu segala sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, sehingga ia bebas dengan apa yang ia miliki, sesuai dengan aturan syari'at.
- b. Kekuasaan yaitu kemampuan seseorang dalam bertasharuf, sesuai dengan ketetapan syari'at, baik dengan ketetapan asli yang dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai penggandi (*mewakili seseorang*), disyaratkan sebagai berikut :
 - 1) Barang yang dijadikan obyek kata itu harus miliknya orang yang berakad, jika dijadikan tergantung dari ijin pemiliknya yang asli.
 - 2) Barang yang dijadikan obyek perjanjian tidak berkaitan dengan pemilikan orang lain.

3. Syarat sah perjanjian menyewa, antara lain :¹⁵

- a. Keridloan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Karena itu tidak sah perjanjian sewa menyewa orang yang dipaksa.
- b. Hendaknya sesuatu yang disewakan dapat diserahkan berikut penggunaannya atau manfaatnya. Maka tidak sah menyewakan binatang yang hilang tidak dapat diserahkan, sebagaimana memburuhkan orang untuk melakukan kemaksiatan, sebab kemaksiatan itu meskipun bisa

¹⁴ *Ibid.*,44.

¹⁵ *Ibid.*, 45.

diserahkan untuk dikerjakan, namun menurut ketentuan hukum tidak dapat diserahkan dari segi syara', karena yang terlarang menurut hak syara' adalah status hukumnya secara hakiki.

- c. Hendaknya ongkos sewa memiliki nilai misalnya dengan mata uang, serta dengan jumlah pembayaran yang jelas, misalnya lima juta rupiah.
 - d. Manfaat yang diharapkan diketahui dengan pengetahuan untuk bisa mencegah pertentangan dan persengketaan dikemudian hari dengan jalan menjelaskan jangka waktunya, misalnya mulai menyewakan dan akhir dari penarikan atau pengembalian, misalnya satu tahun : mulai menyewa 11 Januari 2010 maka pembayarannya 11 Januari 2012. Dan penggunaannya misalnya rumah untuk tempat tinggal.
 - e. Menjelaskan tempatnya manfaat, jika seseorang mempunyai dua tempat rumah kontrakan lalu berkata kepada orang lain : aku menyewakan salah satu dari area rumah kontrakan ini kepadamu tanpa menentukan salah satunya, maka persewaan semacam ini sah.
4. Syarat Tetapnya Perjanjian Sewa Menyewa, diantaranya :
- a. Perjanjian sewa menyewa itu betul-betul *ṣahih*, sehingga tidaklah perjanjian bisa dinilai tetap bila merupakan perjanjian yang batal.
 - b. Hendaknya barang yang disewakan tersebut dapat dilihat oleh pihak penyewa.

- c. Benda yang disewakan merupakan benda yang produktif yang bebas dari terjadinya cacat yang bisa mengurangi kemanfaatannya.

D. Pengertian Oper Sewa

1. Oper Sewa Menurut Hukum Islam.

Oper sewa (mengulang-sewakan) adalah menyewakan barang sewaan kepada orang lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang telah disewakan kepada pihak orang lain.¹⁶

Pihak penyewa dapat mengulang-sewakan kembali barang sewaannya dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewanya tersebut harus sesuai dengan penggunaan penyewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

Jika barang sewaan itu bergerak rumah, maka si penyewa dapat menempati sebagai tempat tinggal, atau si penyewa menyewakan kembali kepada orang lain. Dengan syarat pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat ditempati, sesuai dengan kebiasaan yang lazim yang berlaku di tengah-tengah masyarakat.

Jika barang sewaan (obyek sewa) itu berbentuk binatang, maka pekerjaannya harus sama atau menyerupai pekerjaan yang dahulu pada saat

¹⁶Ustadz Abu ‘Ukkasyah Aris Munandar, ”Transaksi Oper Sewa ”, <http://abaslessy.wordpress.com/hukum-syariah-oper-sewa>, diakses 06 April 2013.

binatang itu disewa pertama, sehingga tidak membahayakan binatang sewaan tersebut.

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain. Namun apabila harga atau ongkos sewa yang kedua tersebut lebih tinggi dari harga sewanya yang semula. Maka hal ini fuqaha' berselisih pendapat.¹⁷

Imam Abu Hanifah berpendapat bahwa seseorang yang menyewa rumah atau toko dengan ongkos jumlah tertentu seperti satu *pond* sebelumnya, maka ia tidak halal menyewakannya kembali kepada orang lain dengan ongkos yang lebih tinggi. Yang sama dengan rumah dan toko-toko ialah barang-barang yang lain yang bisa disewakan. Alasannya bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari pada yang tidak memerlukan tanggungan, oleh karena tanggungan terhadap barang tersebut berada di tangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan. Disamping itu juga termasuk dalam bab menjual sesuatu yang belum diterima. Dengan demikian termasuk memakan harta dengan secara bathil. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29, berbunyi :

¹⁷Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Beirut : Dar Al-Jiil, 1989), 86.

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١١﴾

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.”

Imam Syafi’i berpendapat bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaanannya kepada orang lain dengan ongkos yang sama atau yang lebih tinggi dari ongkos sewa semula, karena orang yang menyewa dapat memenuhi manfaat barang sewaanannya dengan dirinya sendiri atau ia juga dapat menyerahkan hak sewaanannya dengan dirinya sendiri atau ia juga dapat menyerahkan hak sewaanannya kepada orang lain, dengan syarat pihak lain yang telah menyewakannya itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian sewa semula) dan hal tersebut dianalogikan berdasarkan (qiyas) dengan jual beli.¹⁸

Jadi tidak sah orang yang menyewa tersebut menempatkan tukang besi atau tukang kayu. Jika mereka tidak sama dalam menggunakannya, sebab menempatkan mereka bisa jadi menimbulkan suatu hal yang membahayakan. Dengan ini selama tidak disyaratkan siapa saja boleh menempatkan orang lain, maka persewaan tersebut menjadi batal.

¹⁸ *Ibid.*, 86.

Sementara itu madzab Maliki dan madzab Hambali juga berpendapat bahwa bagi si penyewa boleh menyewakan kembali barang yang telah ia sewa itu kepada orang lain. Sebab manfaat orang yang ia sewa itu telah ia miliki, jadi boleh saja ia memenuhi manfaat barang tersebut dengan dirinya sendiri atau orang yang mewakilinya, tetapi dengan syarat hendaknya menyamainya atau lebih kecil dalam hal penggunaan barang sewaan tersebut. Dan tentang biaya ongkosnya boleh sama atau lebih tinggi dari ongkos sewa semula.¹⁹

Demikian beberapa pendapat dan yang diambil sebagai pendapat yang masyhur adalah pendapat jumhur fuqaha' yang membolehkan oper sewa (mengulang-sewakan) barang kepada orang lain sesuai dengan perjanjian atau aqad semula. Begitu juga dalam hal pemberian harga, segeian fuqaha' membolehkan atau membebaskan dalam pemberian harga dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang.²⁰

Adapun pendapat para ulama dalam pembahasan transaksi oper sewa (*badal khuluw*), diantaranya dibagi 3 (tiga) yaitu :²¹

¹⁹ *Ibid.*, 87.

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqih Mu'āmalah*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2002), 122.

²¹Ustadz Abu 'Ukkasyah Aris Munandar, "Transaksi Oper Sewa", <http://abaslessy.wordpress.com/hukum-syariah-oper-sewa>, diakses 06 April 2013.

a. Pemilik mengambil *badal khuluw* dari penyewa pada saat transaksi

Dalam kasus ini terdapat dua pendapat ulama. Ada yang berpendapat bahwa uang yang diambil pemilik dalam hal ini adalah diperbolehkan, karena harta tersebut adalah hartanya.

Dengan demikian, dia bisa menyewakannya sesuka hatinya. Jadi, pada hakikatnya sesuatu yang diambil oleh pemilik adalah uang sewa yang dibagi menjadi dua bagian, ada yang dibayar dimuka dan ada yang dibayarkan kemudian hari, sehingga diperbolehkan oleh sepakat ulama' dengan diberi nama upah sewa atau pun *badal khuluw*.

Ada juga yang melarang bahwa uang yang tidak beralasan dan tidak bisa dibenarkan, sehingga dinilai termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil.

b. *Badal khuluw* yang diambil oleh penyewa dari pemilik

Kasus ini terperinci menjadi dua. Yang pertama, *badal khuluw* ini terjadi sesudah masa sewa berakhir. Jika demikian maka penyewa tidak memiliki hak untuk menerima *badal khuluw*, karena pemilik boleh saja menyewakan kembali kepadanya atau pun kepada orang lain. Akan tetapi, jika penyewa membuat bangunan baru atau tambahan bangunan pada tempat dia sewa dengan seizin pemilik. Maka jika bangunan tersebut bisa dipindah, wajib dipindah.

Yang kedua *badal khuluw* sebelum masa sewa berakhir, terdapat dua pendapat ulama adanya perbedaan pandangan tentang kasus hukum untuk membatalkan transaksi sewa yang dilakukan oleh pihak pemilik (*mu'jīr*) kepada penyewa (*musta'jīr*).

Mayoritas ulama berpendapat bahwa uang haram, karena pembatalan transaksi (*iqālah*) adalah fasakh (*sekedar pembatalan, bukan transaksi baru*). Adapun pembatalan transaksi dalam sewa menyewa, jual beli, dan lain-lain hanya boleh dengan menyerahkan kembali uang yang telah disepakati, baik pembatalan terjadi setelah serah terima barang ataupun sebelum serah terima. Penambahan biaya dalam pembatalan transaksi yang dilakukan oleh penyewa tidak terdapat penambahan ataupun pengurangan dari biaya yang disepakati awal.

Disisi lain ulama-ulama madzhab Maliki dan Abu Yusuf (*murid senior Abu Hanīfah*) memperbolehkan. Karena dalam pandangan para ulama pembatalan transaksi (*iqālah*) adalah transaksi baru. Jadi pemilik boleh menyerahkan uang tambahan lebih dari uang sewa yang sudah diterima, sebagai kompensasi dari pembatalan transaksi yang dilakukan.

c. *Badal khuluw* yang diterima penyewa dari penyewa baru

Yang pertama sesudah masa sewa berakhir. Dalam kondisi ini, tidak diperbolehkan karena menyewakan milik orang lain tanpa persetujuan pemilik.

Yang kedua sebelum masa sewa berakhir. Dalam hal ini terdapat dua pendapat ulama. Ulama yang memperbolehkan (*Ibnu 'Abidin dari kalangan ulama Mazhab Hanafi, Syekh 'Ilyasy, Zarqani, dan Hamusi, dari kalangan ulama-ulama Mazhab Maliki, serta sebagian ulama Mazhab Hambali*) mempunyai beberapa alasan :²²

- 1) Hal ini sudah membudaya ditengah masyarakat, sedangkan budaya dan kebiasaan yang bertabrakan dengan syariat itu diperbolehkan.
- 2) Dalam kondisi ini, *badal khuluw* adalah hak milik manfaat, bukan hak milik pemanfaatan. Orang yang memiliki hak milik pemanfaatan hanya boleh memanfaatkan untuk kepentingan sendiri, tidak boleh menyewakan, menghadiahkan, dan meminjamkan. Jadi, barang sewaan tersebut bisa dimanfaatkan oleh penyewa ataupun orang lain.
- 3) Memperbolehkan menerima *badal khuluw* merupakan kebutuhan yang cukup mendesak, sehingga dengan memperbolehkannya menyebabkan hilangnya kesempatan.

²²*Ibid.*, 3.

Adapun ulama yang mengharamkan *badal khuluw* dalam kasus ini, sebagai berikut :²³

- 1) Penyewa tidak memiliki hak untuk menyewakan kecuali dengan seizin pemilik barang. Karena menyebabkan pemilik terhalangi untuk mengatur hartanya sendiri.
- 2) Penyewa tidak diperbolehkan menyewakan dengan biaya sewa yang lebih mahal dari pada biaya sewa yang telah dia bayarkan. Menurut Mazhab Hanafi melarang penyewa menyewakan dengan harga yang lebih mahal, kecuali jika penyewa pertama telah mengadakan renovasi bangunan atau membuat bangunan tambahan. Adapun ulama yang memperbolehkan menyewakan dengan harga yang lebih mahal merupakan pendapat Imam Syafi'idan Imam Hambali, karena sewa itu hak milik manfaat, sedangkan hukum untuk manfaat itu sama persis dengan hukum benda.

2. Oper Sewa Menurut Hukum Positif.

Oper sewa adalah mengulang sewakan barang sewanya kepada orang lain. Didalam hukum perdata oper sewa (ulang sewa) disebut dengan istilah "*Onderverhuur*" artinya sewa lanjutan.²⁴

Pada dasarnya dalam perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan tidak harus seorang pemilik yang akan disewakan itu, karena

²³ *Ibid.*, 4.

²⁴ Vollamar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, (penerjemah : Rajawali Pers, tt), 301.

kewajiban pihak yang menyewakan itu adalah menyerahkan barang untuk dinikmati, dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu. Dengan demikian maka seseorang yang mempunyai hak manfaat hasil atau hak *erfpacht* atas barang tersebut, maka dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Namun demikian dalam pasal 1559 menegaskan bahwa jika tidak ada perjanjian antara pihak yang menyewakan barang dengan si penyewa bahwa barang tersebut boleh diulang sewakan atau dilepas sewakan kepada orang lain maka pihak penyewa tidak diperbolehkan mengulang sewakannya atau melepas sewakannya kepada orang lain. Jika penyewa melanggar perjanjian tersebut maka bagi penyewa dapat diancam pembatalan perjanjian sewa yang disertai dengan penggantian biaya, rugi dan bunga. Sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu tidak diwajibkan untuk mentaati perjanjian ulang sewa dengan pihak ketiga tersebut.

Jika yang menjadi obyek penyewaan itu sebuah rumah tempat tinggal yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka menurut pasal 1559 bagi si penyewa tersebut dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian rumah tersebut kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya.

Selanjutnya didalam undang-undang pokok agraria walaupun tidak jelas diatur dalam pasal-pasalny, akan tetapi dapat disimpulkan bahwa salah

satu ciri-ciri hak sewa adalah bahwa pada umumnya hak sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa.²⁵

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa mengulang sewakan dan melepas sewakan barang kepada orang lain tanpa izin pemilik dilarang, kecuali jika hal tersebut diperjanjikan oleh kedua belah pihak, tetapi kalau menyewakan sebagian dari sebuah rumah tempat tinggal yang disewa adalah diperbolehkan kecuali kalau hal itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya.

E. Landasan Hukum Sewa Menyewa

1. Landasan Hukum Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam.

Sewa menyewa disyariatkan oleh Islam berdasarkan dibawah ini :

a. Landasan Al-Qur'ān

Surat Al-Thalāq ayat 6 :

Artinya : *“Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”*.²⁶

Surat Al-Baqārah ayat 233 :

²⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers, tt), 298.

²⁶ Khadim al Haramainn asy Syarifain, *Al Qur'an dan Terjemahnya* (Saudi Arabia : Mujamma' Al Malik Fahd, 1990), 946.

وَأَنْتُمْ أَنْ تَسْرَضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٣٣﴾

Artinya : *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.*²⁷

b. Landasan As-Sunnah

Para ulama fiqih juga mengemukakan alasan serupa dari beberapa buah sabda Reasullah s.a.w. Diantaranya adalah sabda beliau yang mengatakan dalam riwayat Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri Rasul Saw, bersabda :

Artinya : *“Siapa yang menyewa seseorang maka hendaklah ia beritahu upahnya”*.²⁸

Terdapat pula dalam hadits yang diriwayatkan oleh al-Bukhāri dan Muslim dari Ibn Abbās bahwa Nabi Muhammad s.a.w. bersabda:

.() .

Artinya: *“Berebamlah kamu, kemudian berikanlah olehmumu upahnya kepada tukang bekam itu”*. (HR. Bukhāri dan Muslim).²⁹

c. Ijma' Ulama

Mengenai disyari'atkan *ijārah* (sewa menyewa) semua umat bersepakat, tak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma')

²⁷ *Ibid.*, 57.

²⁸ Nasrun Haroen, *Fiqih Muāmalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 232.

²⁹ Muhammad bin Ismail al-Shan'ani, *Subul al-Salām*, Juz III, (Beirut: Dār al-Kutb al-Ilmiyah, 1988), 6.

ini, sekalipun ada beberapa orang diantara diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.³⁰

2. Landasan Hukum Sewa Menyewa Menurut Hukum Positif.

Sebagai landasan hukum tentang sewa menyewa adalah pasal-pasal yang termuat dalam bab ketujuh Buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Peraturan sewa menyewa tersebut berlaku mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun tidak memakai waktu tertentu.

Tentang sewa menyewa ini tidak hanya diatur pada pasal-pasal yang termuat dalam bab ketujuh buku ketiga. Akan tetapi dalam Buku kedua tentang kebendaan dalam pasal-pasal 1139, 1140, 1142 dan 1143 yang mengatur tentang hak-hak keistimewaan bagi pihak yang menyewakan.

Disamping ketentuan-ketentuan hak sewa yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. UUPA memuat ketentuan pokok mengenai hak sewa yang diatur dalam pasal 44 dan pasal 45 sebagaimana hak-hak atas tanah lainnya. Disamping itu terdapat pasal-pasal lagi dalam UUPA yang menyebutkan hak sewa.

³⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Bandung : Alma'arif, 1996), 18.

Dalam pasal 44 mengatur hak sewa untuk tanah bangunan. Hak sewa untuk tanah pertanian disebut dalam pasal 53 sebagai hak yang bersifat sementara, sebagaimana bunyi pasal 53 ayat 1 :

*”Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat”.*³¹

Akan tetapi ketentuan ini akan segera dihapus, karena bertentangan dengan asas yang termuat dalam pasal 10UUPA (tanah harus dikerjakan secara aktif oleh yang mempunyainya).

Sementara dalam pasal 44 ayat 1 dan 2 menetapkan pembayaran sewa itu dalam bentuk uang, yaitu satu kali atau pada tiap waktu-waktu tertentu (tiap bulan, tiap tahun atau tiap selesai panen), sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Dan pada ayat 3 pasal 44 melarang diadakan perjanjian sewa tanah syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 50 ayat 2 bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.³²

³¹ *Ibid.*, 530.

³² *Ibid.*, 529.