

LANDASAN TEORI

I. Pengertian Sewa Menyewa.

Pengertian sewa-menyewa menurut pasal 1548BW
sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana
pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikann
kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu waktu
tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh
yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.
(Tjitrosudibio, 1974 : 340).

10

عقد على منفعة معلومة مقبوضة قابلة للبدل
والإياحة بخوض معلوم

"Ijarah ialah suatu akad atas manfaat benda yang dimaksud untuk penggantian yang diketahui". (Jaziri, tt: 98).

6. تَمْلِيكٌ مُنْعَاةٌ بِمَوْضِعٍ بِشَرْطِ اِسْتِثْنَاءٍ

"Ijarah ialah mengambil manfaat sebagai ganti dengan beberapa syarat yang akan datang (yang diatur kemudian). (Bakar, tt : 109).

Dengan memperhatikan beberapa pendapat diatas maka dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa adalah akad antara kedua belah pihak yang pertama mengikatkan dirinya untuk menyerahkan manfaat dari suatu barang kepada pihak kedua, sedangkan pihak kedua pembayaran harga sebagai ganti dari manfaat yang diambilnya. Dengan ketentuan bahwa manfaat batas waktu dan harga (ganti) diketahui dengan jelas.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa.

Sebagaimana telah disebuttkan diatas bahwa sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, dimana keberadaan dan berlakunya sewa menyewa telah dibenarkan oleh Al-Qur'an, as sunnahdan ijma'.

a. Al-Qur'an.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ بَدِئُوا

الى اجل مسمى فاكتيوه^ط وليكتب بينكم كاتب بالعدل
(البقرة = 282 >

<البقرة> = 282 <

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. (Al-Qur'an - dan terjemahnya, 1993 : 70).

b. Al-Hadis.

حنظلة بن قيس الاخيرى قال: سألت رافع بن خديج عن
كراء الارض بالذهب والورق؟ فقال: لا يأُس به، إنما
كان الناس يؤخرون، على عهد النبي ص.م، على الماريات
واقبال الجداول، وأشياء من الزرع، فيهلك
هذا ويسلم هذا، ويسلم هذا ويهلك لهذا.
فلم يكن للناس كراء الا هذا، فخلد لك
زحير عنه، فأما شيء معلوم مضمون، فلا بأس به
في رواه مسلم.

"Handhalah bin Qais berkata: "Saya bertanya kepada Rofi' bin Khadij tentang menyewakan tanah dengan emas dan perak. Ia menjawab: "Tidak salah". Dijaman Rasulullah saw orang-orang menyewakan tanah dengan tanaman yang tumbuh diperdjalanan air dan yang tumbuh dipinggir selokan dan dan beberapa macam dari tumbuhan, lalu binasa inisalamat itu, dan selamai ini binasa itu, dan tiada waktu (waktu-itu) bagi orang-orang sewa-menyewa, melainkan cara ini. Oleh sebab itu, Nabi melarang padanya,, adapun sesuatu yang jelas dan ditanggung, maka tidak salah. (Muslim, I : tt.675).

c. Ijma' Ulama.

Mengenai disyariatkannya ijarah, semua umat bersepakat, tak seorangpun yang membantah kesepakatan ijma' ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi itu tidak dianggap. (Sa - biq, 1988: 18).

B. RUKUN DAN SYARAT SEWA MENYEWA

I. Rukun Sewa Menyewa

Didalam fiqh islam bahwa rukun sewa menyewa dibagi 3
(tiga) bagian :

a. Agidaini

Aqidaini yaitu dua orang yang melakukan akad. Dalam hal ini orang yang menyewakan (mukjir) dan orang yang menyewa (mustakjir).

Adapun syarat aqidaini adalah kedua belah pihak yang melakukan akad, yaitu dewasa dan tidak ada paksaan yang tidak dibenarkan menurut Hukum Islam.

Sehubungan dengan syarat kedewasaan, maka Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat : tidak syah aqadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk (mumayyis). (Ya'kub 1992 : 320)

Sedangkan syarat tidak adanya unsur paksaan, maka apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewa menyewa itu tidak syah. (Ya'kub, 1992 : 321).

Syarat kedewasaan adalah merupakan hal yang sangat rasional karena orang dewasalah yang mampu melakukan aqad dengan sempurna, demikianlah syarat tidak adanya unsur paksaan karena akan menghindarkan dari ketidak relaan dari kedua belah pihak dan akibat-akibat buruk lainnya. Dalam melakukan transaksi sewa menyewa harus dilakukan suka sama suka antara kedua belah pihak. Hal ini berdasarkan firman Allah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْيَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عِنْدَ رِضَاكُمْ (النساء: ٢٩)

" Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlangsung suka sama suka diantara kamu". (Al-Qur'an dan terjemahnya , 1993 : 122).

b. Ma'qud alaih.

Ma'qud alaih yaitu manfaat dan pembayaran (uang) sewa yang menjadi obyek sewa menyewa. Sedangkanyang menjadi syarat dari pada ma'qud alaih adalah :

I. Obyek sewa menyewa harus jelas dan bernilai, hal ini perlu waktu untuk menghindari pertentangan

dikemudian hari. Oleh karena itu barang yang akan disewakan perlu diketahui mutu dan keadaannya.

2. Barang sewaan harus dapat diserahkan dan dapat di manfaatkan. Maka tidak sah menyewakan binatang yang lari (terlepas), yang pada prinsipnya barang-barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan persetujuan.
3. Obyek sewa-menyewa haruslah barang yang halal, bukan yang diharamkan.
4. Pembayaran (uang) sewa haruslah bernilai dan jelas .
(Ya'kub, 1992 : 321-322).

c. Shighot (ijab qabul).

Smight (ijab qabul) dalam sewa menyewa adalah segala sesuatu baik perkataan atau pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa.

Dengan terpenuhi ketiga unsur tersebut yaitu aqidaini, ma'qud alaih, shighad maka sewa-menyewa dapat berlangsung sah, demikian pula sebaliknya, apabila salah satunya tidak terpenuhinya, maka sewa menyewa tidak dapat berlangsung (tidak sah), menurut syari'at Hukum Islam.

- h. Harga sewa yang harus dibayar bila berupa uang ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.

Perjanjian ijarah dipandang mengikat, kecuali harus memenuhi syarat-syarat diatas, juga di syaratkan bahwa barang sewa tidak cacat yang menghalangi pengambilan manfaatnya, bahkan juga tidak terdapat tanda-tanda kemungkinan cacat yang mengakibatkan terhalangnya kelangsungan pengambilan manfaat barang sewa. Dalam hal terakhir bila barang sewa mengalami cacat diwaktu dipergunakan, maka dipandang perjanjian terhenti, kecuali bila mukjir mengganti dengan barang lain yang sama fungsinya. (Basyir, 1987 : 27-28).

C. Hak dan Kewajiban Penyewa dan yang Menyewakan

Subyek sewa-menyewa adalah mukjir (orang yang menyewakan dan mustakjir (penyewa), keduanya mempunyai hak dan kewajiban.

Adapun hak bagi penyewa adalah :

- I. Menurut pendapat Ahmad maka apabila telah di serahkan oleh orang yang menyewakan barang yang disewakan kepada yang menyewa, maka berhaklah menerima segala sewaanannya, karena ia telah mempermilikan manfaat dengan terjadinya aqad ijarah

dan wajiblah diserahkan sewa agar lazim untuk di
serahkan barang yang disewa kepada yang menyewa.

2. Menurut Abu Hanifah dan Malik, sewa itu berhak di terima berangsur-angsur. Setelah barang diambil manfaatnya pada suatu hari, berhaklah dibayar sewa hari itu. (Shiddieqy, 1952 : 470).

Sedangkan kewajiban bagi penyewa adalah sebagai berikut :

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian. (Subekti, 1989 : 43).

Adapun hak dan kewajiban bagi orang yang menyewa adalah :

1. Kewajiban menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa, maksudnya pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan bersifat kekuasaan belaka terhadap barang yang disewa itu.
2. Dengan adanya suatu pembayaran dari pihak yang menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat

D. Hal-hal yang Menyebabkan Fasakhnya Sewa Menyewa.

Jika kita perhatikan dari pendapat beberapa Ulama' bahwa sewa-menyewa akan menjadi fasakh (rusak) disebabkan :

- Terjadinya cacat baru pada barang sewaan ditangan penyewa atau timbulnya cacat lama pada barang itu cacat yang dimaksud disini adalah sesuatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhala-ngnya penarikan manfaat dari padanya.
- Rusaknya barang sewaan misalnya ambruknya rumah matinya hewan.
- Terpenuhinya manfaat persetujuan sewa-menyewa menurut jadwal waktu yang telah ditentukan. Dalam hal perse-waan tenaga (perburuhan), apabila buruh telah melak-sanakan tugasnya (pekerjaannya) dan telah mendapat upah sepatutnya. Tegasnya masa kontrak telah berahir maka dengan sendirinya putus dan terhentinya sewa - menyewa.

Menurut fuqaha' Hanafiah boleh memfasakhkan sewa menyewa secara sepihak, karena sesuatu rintanganyang menghalanginya. Misalnya seorang penyewa toko untuk tempat dagang, lalu barang-barangnya habis terbakar, tercuri dan sebagainya maka baginya dapat memfasakh-nya perjanjian sewa-menyewa. (Ya'qub, 1992 : 334).

Begitu pula sew-menyewa menjadi fasakh jika terjadi kerusakan pada barang yang disewakan dan tidak dipenuhi

nya manfaat persetujuan sewa-menyewa menurut jadwal yang telah ditentukan. (Ya'kub, 1992 : 334).

Juga pendapat Imam Malik bahwa mengenai sewa ladang tadah nujan, jika musim kemarau menghalangi ladang tersebut untuk ditanami, atau dapat ditanami tetapi tanaman tersebut tidak dapat tumbuh karena terjadinya kemarau itu. Maka sewa-menyewa batal karenanya. (Rusyd, 1990 : 221).

Kalau kita amati beberapa pendapat dari Ulama' diatas bahwa sewa-menyewa akan menjadi fasakh (rusak), jika terdapat cacat pada barang, aqad atau pada hal-hal lain yang berkaitan dengan berlangsungnya sewa-menyewa.