BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Telah menjadi kodrat bagi manusia sebagai makhluk soaial. Dalam kehidupannya manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa adanya bantuan dari orang lain. Untuk memenuhi kebutuhannya, manusia selalu membutuhkan antara yang satu dengan yang lainnya dalam arti hidup manusia merupakan himpunan atau kesatuan yang hidup bersama dan menimbulkan hubungan timbal balik. Untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup tersebut manusia perlu bekerja sama dan saling tolong-menolong antar sesama. Sebagaimana dalam firman-nya surat Al-Maidah ayat 2 yaitu :

وتعاونوا على البرّ والتقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان

Artinya :

> "Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan taqwa, dan janganlah tolong menolong berbuat dosa dan pelanggaran" (Dep. Agama RI, 1971,5 : 2)

Dari sekian aspek kerja sama dan hubungan timbal balik antar manusia maka sewa-menyewa termasuk salah satu aspek tersebut. Dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia, aspek sewa-menyewa ini sangat penting peranannya. Mereka selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan primer maupun kebutuhan skunder. Oleh sebab itu mereka membutuhkan rumah untuk bertempat tinggal, membutuhkan binatang untuk kendaraan dan ang -

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kutan, membutuhkan tanah untuk pertanian baik sawah mau pun tambak serta membutuhkan peralatan hidup untuk digu nakan dalam kebutuhannya.

Praktek sewa-menyewa ditengah-tengah masyarakat ba nyak sekali lika-likunya. Dengan demikian tanpa adanya aturan dan norma-norma yang tepat maka sudah barang ten tu akan menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyara kat. Adapun ketentuan Al-Qur'an tentang sewa-menyewa terdapat dalam Surat Az-Zuhruf ayat 32, yang berbunyi :

اهم يقسمون رحمة ربك نحن قسمنا بينهم معيشتهم
في الحيوة الدنيا ورفعنا بعضهم فوق بعض درجاة ليتخذ
بعضهم بعضا سخريّا ورحمة ربك خير مما يجمعون
(الزخرف : ٣٢)

Artinya :

"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhan-mu? Kami telah menentukan antara mereka peng-hidupan mereka dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagi an yang lain beberapa derajat. Dan rahmat Tu-han-mu lebih baik dari apa yang mereka kumpul kan" (Departemen Agama RI, 1975, 43 : 32).

Sementera itu dalam urusan sewa-menyewa Nabi SAW. pun telah menganjurkan kepada para sahabat, sebagaimana hadits yang diriwayatkan oleh Ahmad, Abu Daud dan An-Na sa'i dari Sa'ad bin Abi Waqash r.a. berkata :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

كنا نكرى الارض بما السواقى من الزرع فنهى
رسول الله صلى الله عليه وسلم عن ذلك وامرنا
ان نكريها بذهب او ورق رواه احمد وابوداود والنسآء

Artinya :

"Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan memba yar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulu-llah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang, emas atau perak" (Sayid Sabiq, 1983 : III : 199).

Jadi jelaslah, bahwa mengambil manfaat dengan jalan penggantian yang disebut dengan sewa-menyewa dibolehkan. Hal ini pun telah disepakati oleh seluruh Fuqaha' negeri besar dan fuqaha' masa pertama. Walaupun sebagian ulama' ada yang melarangnya.

Dalam mu'amalah yang berbentuk sewa-menyewa ini masih banyak macam-macam berso'alan yang terkait dengan-nya, diantarany perso'alan over-sewa yakni menyewakan barang sewaan kepad orang lain. Dalam masalah ini semua fuqaha' membolehkan perbuatan over-sewa tersebut, asalkan penggunaan barang dalam over-sewa tersebut sesuai dengan perjanjian sewa semula. Namun jika over-sewa tersebut dilakukan dengan ongkos/upah yang lebih tinggi dari ongkos sewa semula maka dalam hal ini fuqaha' berbeda pendapat.

Diantara fuqaha' yang berbeda pendapat dalam masa-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lah tersebut antar lain, Imam Malik, Syafi'i dan sebagian fuqaha' lainnya memperbolehkan bentuk sewa-menyewa tersebut dengan menyamakan kepada jual beli. Kemudian Imam Hanafi dan para pengikutnya melarang cara seperti itu dengan alasan cara itu termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan terhadap barang tersebut dikarenakan tanggungan barang tersebut berada ditangan orang yang menyewakan. Disamping itu juga termasuk pada bab menjual sesuatu yang belum diterimah.

Dengan adanya perbedaan pendapat tersebut, maka dalam hal ini penulis akan mengambil salah satu pendapat yakni pendapat yang telah disepakati oleh jumhur Fuqaha Hal ini dimaksudkan untuk memperjelas dalam kajian ini.

Sementara itu didalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia juga mengatur pasal-pasal tentang sewa-menyewa yakni pada bab ke Tujuh buku Ketiga. Pada pasal 1549 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa semua jenis barang yang bergerak, baik yang tak bergerak dapat disewakan (Subekti, Tjitrosudibio, 1995; 381).

Sewa-menyewa seperti halnya jual-beli dan perjanjian lainnya pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga (Subekti, 1989 : 39).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berpijak pada pasal 1559 KUHPerdt. terdapat larang an untuk melakukan ulang-sewa (over-sewa) tanpa izin pe milik barang, juga melepaskan sewanya kepada orang lain sebagaimana bunyi dalam pasal 1559 BW :

"Si penyewa, jika kepadanya tidak telan diperizinkan , tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang dise sewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggganti- an biaya, rugi dan bunga sedangkan pihak yang menyewa- kan setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang-sewa tersebut (Subekti, tjitrosudibio 1995 : 383).

Dalam bunyi pasal 1559 KUHPerdt. tersebut, telah jelas bahwa "mengulang-sewakan" maupun "melepas-sewakan" barang kepada orang lain tanpa izin pemilik barang hal tidak diperbolehkan. Adanya perbedaan antara mengulang-sewakan dan melepas sewanya kepada orang lain, hal ini mempunyai maksud sebagai berikut :

Dalam hal mengulang-sewakan, si penyewa bertindak sendiri sebagai pihak yang menyewakan dalam suatu per - janjian sewa-menyewa kedua yang telah diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga. Sedangkan dalam hal mele - paskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa, se hingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Jika si penyewa sampai berbuat apa yang telah dila rang dalam perjanjian tersebut, maka pihak yang menyewa kan dapat meminta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menye wakan , setelah dilakukannya pembatalan itu tidak diwa-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jibkan mentaati perjanjian ulang-sewa dengan orang ke-tiga tersebut.

Aturan larangan over-sewa ini berlaku atas penyewa an rumah dan penyewaan tanah, walaupun didalam UUPA tidak dijelaskan secara terinci mengenai ciri-ciri hak se wa, namun dapat disebutkan 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 pi hak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa (on derverhuur), tanpa izin pemilik tanah (Efendi Perangin, 1991 : 298).

Walaupun bagi orang yang menyewakan barang tidak harus si pemilik barang sehingga bagi seseorang yang mempunyai hak Erfpacht atas suatu benda maka seseorang dengan hak tersebut dapat menyewakan barang yang berada dalam kekuasaannya kepada orang lain (Subekti, 1985 : 164). Akan tetapi perbuatan over-sewa barang kepada o - rang lain tanpa izin dari pemilik barang maka hal tersebut tidak diperbolehkan. Misal, seseorang menyewa rumah yang dalam akad perjanjian sewa-menyewa rumah terse but tidak diperjanjikan untuk diulang-sewakan kepada orang lain, namun secara diam-diam tanpa persetujuan (izin) dari pemilik barang (rumah tersebut) si penyewa menyewakan rumah yang disewanya itu kepada orang lain. Dengan demikian perbuatan perbuatan dari si penyewa rumah tersebut telah melakukan bentuk penyimpangan dalam

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pasal 1559 BW.

Oleh karena itu untuk mengetahui secara mendalam tentang akibat hukum dari over-sewa tanpa izin pemilik barang yang dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak ketiga baik dari ditinjau dari segi hukum Islam maupun ditinjau dari segi hukum Positif, maka diperlukan penelitian secara deskriptif yang menganalisa sekaligus membandingkan antara keduanya.

Urgensi penelitian ini, sekurang-kurangnya ada dua manfaat, pertama : dengan penelitian deskriptif hasilnya dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan antara hukum Islam dengan hukum Positif, kedua : dari segi terapannya dapat dijadikan sebagai bahan untuk menyusun program pembinaan kehidupan beragama dan bermasyarakat.

B. Identifikasi Masalah.

Dari paparan latar belakang masalah tersebut diatas kajian ini dapat di identifikasikan sebagai berikut :

a. Bahwa hukum yang dijadikan sebagai pijakan atas akibat hukum dari pada over-sewa tanpa izin pemilik barang dalam hukum Islam akan mengambil dari pendapat fuqaha'.
b. Sedangkan dari segi hukum positif yang dijadikan sebagai pijakannya adalah didasarkan pada pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Pembatasan Masalah.

Kajian ini hanya membahas akibat hukum over-sewa tanpa izin dari pemilik barang baik dari segi hukum Islam maupun dari segi hukum Positif. Oleh karena itu diperlukan pembatasan masalah yang dirumuskan sebagai berikut :

- dari segi subyek :
  a. Hukum Islam, mengambil dari pendapat para fuqaha'.
  b. Hukum Positif, mengambil dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia.
- dari segi obyek : Masalah akibat hukum over-sewa tanpa izin pemilik barang.

D. Perumusan Masalah.

Agar lebih operasional, maka studi ini dirumuskan dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut :

a. Bagaimanakah deskripsi over-sewa tanpa izin pemilik barang menurut hukum Islam dan menurut hukum Positif ?
b. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam dan hukum Positif terhadap akibat hukum over-sewa tanpa izin pemilik barang ?

E. Tujuan Studi.

Sesuai dengan masalah diatas maka tujuan studi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

a. Mendiskripsikan masalah over-sewa menurut hukum Is-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lam dan menurut hukum Positif secara komparatis.

b. Mengadakan analisa mengenai akibat hukum over-sewa tanpa izin pemilik barang menurut hukum Islam dan menurut hukum Positif.

F. Kegunaan Studi.

Sebagaimana layaknya suatu penelitian tentu diharapkan manfaat atau kegunaannya. Adapun manfaat atau kegunaannya studi ini sekurang-kurangnya untuk :

a. Dapat dijadikan sebagai bahan untuk menyusun hipotesa bagi peneliti berikutnya yang berkaitan dengan masalah over-sewa.

b. Dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi pembinaan hukum Perdata nasional khususnya yang berkaitan dengan masalah sewa-menyewa.

G. Data Terhimpun.

Adapun data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah :

a. Ketentuan -ketentuan yang berkenaan dengan masalah sewa-menyewa khususnya masalah over-sewa menurut hukum Islam.

b. Ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan masalah sewa-menyewa khususnya masalah over-sewa menurut hukum Positif.

H. Sumber Data.

Yang dijadikan sebagai sumber utama dalam peneli-

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tian ini adalah :

a. Kitab-kitab Fiqih :

1. Bidayatul Mujtahid,
2. Fiqih Sunnah,
3. Fiqih Islam,
4. Fathul Qarib,
5. Madzahibul Arba'

b. Kitab-Kitab Perdata ;

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Pokok Agraria,
3. Pokok-Pokok Hukum Perdata,
4. Hukum Agraria di Indonesia,
5. Pengantar Studi Hukum Perdata.

I. Metode Analisa Data.

Kajian ini dilakukan dengan menggunakan metode sebagai berikut :

a. Metode Deskriptif Komparatif ; yaitu menggambarkan proses over-sewa tanpa izin pemilik barang menurut hukum Islam dan menurut hukum Positif kemudian membandingkan antara keduanya.

b. Metode Komparatif Analitik ; yaitu menganalisa secara komparatif akibat hukum over-sewa tanpa izin pemilik barang baik menurut hukum Islam dan menurut hukum Positif, yakni hukum Perdata di Indonesia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id