BAB II-

TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA-MENYEWA

A. SEWA-MENYEWA MENURUT HUKUM ISLAM.

1. Pengertian Sewa-Menyewa.

Dalam membahas sewa-menyewa, dikitab-kitab fiqih dibahas dalam bab Ijarah atau kitab Ijarah (sewa-menyewa).

Menurut lughat (bahasa) kata Ijarah berasal dari kata "Al-Ajru" yang berarti Al- 'Iwadhu (ganti). Dari sebab itu Ats Tsawab (pahala) dinamai Ajru (upah) (Sayid Sabiq, 1983,III: 198).

Sedangkan menurut syara' Al Ijarah ialah suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja dan menerima penyerahan , serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas (Imron Abu Amar, :297).-

Sewa-menyewa adalah menyerahkan (memberikan) manfaat kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.Penyea memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam naskah perjanjian . Apabila seorang menyewa sebidang tanah untuk pembangunan, maka ia memiliki hak guna bangunan diatas tanah tersebut, dan apabila menyewa untuk pertanian , maka ia mempunyai hak bercocok tanam diatas tanah itu dan tidaklah mempunyai han guna bangunan (Masduha AR, 1990 : 95).

ulama' madzhab Maliki menjelaskan bahwa Ijarah dan

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

kira' adalah dua kata yang semakna dan searti. Hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan seperti perkakas rumah tangga, pakaian, dan bejana-bejana serta semisalnya dengan istilah Ijarah.

Sedangkan mengenai perjanjian persewaan atas sebagian barang yang lain yaitu seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai dengan istilah "Kira'" meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan. Yang dapat dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti rumah, bumi atau tanah dan lainnya. Melakukan perjanjian persewaan atas kemanfaatan barang-barang tersebut disebut "Kira'". Hanya saja mereka memakai istilah kira' dalam ma'na ijarah dan begitu pula sebaliknya pada sebagian keadaan (Moh. Zuhri, 1994 : 170).

Dengan demikian perjanjian persewaan merupakan suatu perjanjian yang berunsurkan adanya memiliki faedah manfaat yang telah diketahui serta disengaja dengan adanya ongkos/upah sebagai pengganti dari pihak lain.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan (mu'ajjir) berkewajiban untuk menyerahkan barang (ma'jur) kepada pihak penyewa (musta'jir) dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda itu

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

maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (upah) (Pasaribu, Lubis, : 52).

Dalam hal upah, memverikan upah setelah ada ganti dan yang diupah tidak berkurang nilainya, seperti memberi upah kepada orang yang menyusuhi. Upah ini diberikan sebab menyusuhi, tidak karena air susunya, tetapi mengerjakannya. Sebagaimana orang menyewa rumah dan didalamnya ada sumur, maka niali rumah dan sumur tidak berkurang. Tidak boleh menyewakan sesuatu dengan mengurangi dari nilai sesuatu yang disewanya, misal menyewa kebun yang berbuah, menyewa kambing karena susunya atau diambil anaknya. Sebab yang demikian mengurangi nilainya. Juga tidak boleh menyewakan barang-barang yang tidak bermanfaat atau barang-barang yang tidak halal. Sementara itu upah harus jelas. Artinya sebelum pekerjaan dilaksanakan, harus ada ketentuan yang pasti (Fattah, 1990 : 168).

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa.

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk mu'amala yang dibolehkan oleh seluruh fuqaha' negeri besar dan fuqaha' masa pertama. Tetapi dari Al Asham dan Ibnu Nilaiyyah diriwayatkan tentang pelarangannya (Ibnu Rusyd : 194).

Berikut ini dapat dilihat dasar-dasar hukumnya :

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

a. Al-Qur'an.

- Surat Az-Zuhruf ayat 32 ;

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

Artinya :

"Apakah mereka yang membagi rahmat Tuhan-mu? Kami telah menentukan antar mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggi - kan sebagian mereka atas sebagian yang lain. Be- berapa derajat, agar sebagian mereka dapat mem - pergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhan-mu lebih dari apa yang mereka kumpulkan (Dep. Agama RI , 1971, 43 : 32).

- Surat Al Baqarah ayat 233 :

وان اردتم ان تسترضعوا اولادكم فلا جناح عليكم
اذا سلمتم ما اتيتم بالمعروف واتقوا الله واعلموا ان
الله بما يعملون بصير (البقرة : ٢٣٣)

Artinya :

"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa begimu memberikan pembayar an menurut yang patut, bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat terhadap apa yang kamu kerjakan (Dep Agama RI , 1971, 2 : 233).

- Surat Al Qashashhayat 26 dan 27 :

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

قالت احدهما يأبت استأجره ان خير من استأجرت القوى
الامين . قال انى اريد ان انكحك احدى ابنتى هتين على ان
تأجرنى ثمنى حجج فان اتممت عشرا فمن عندك
وما اريد ان اشق عليك ستجدنى ان شاء الله
من الصالحين (القصص : ٢٦ - ٢٧)

Artinya :

"Salah seorang dari wanita itu berkata; "wahai bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita) kerena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah Orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun, dan jika kamu cukupkan sepuluhtahun, maka ia adalah (suatu kebaikan) dari kamu (Dep. Agama RI, 1971, 28 : 26-27).

b. Al- Hadits.

- Al Bukhari meriwayatkan dari Aisyah ra, ia berkata :

استأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وابوبكر رجلا
من بنى الديل هاديا خريتا وهو على دين كفار قريش فدفعا
اليه راحلتيهما وواعداه غار ثور بعد ثلاث ليال براحلتيهما
"رواه البخارى"

Artinya :

"Rasulullah SAW. dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani Ad-Diil, sedang orang tersebut memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Kemudian keduanya (Rasulullah dan Abu Bakar) memberikan kendaraan keduanya kepada orang tersebut dan menjadikannya di gua Tsur sesudah tiga malam denga.. kendaraan keduanya" (Bukhari, tth, 33).

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

- Hadits dari Jabir ra.

انه باع من النبي صلى الله عليه وسلم بعيرا وشرط ظهره الى المدينة

Artinya :
"Sesungguhnya Jabir menjual unta kepada Nabi SAW. dan mensyaratkan menaikinya sampai dimadina" (Ibnu Rusyd, ;196).

- Ahmad, Abu Daud dan An- Nasa'i meriwayatkan dari Sa'ad bin Abi Waqash ra. berkata :

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 والنساء

Artinya :
"Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh , lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang, emas atau perak " (Sayid Sabiq, 1993 ; 18).

- Al Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Nabi SAW bersabda :

احتجم واعط الحجام اجره

Artinya :
"Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu" (sayid sabiq, 1993 : 18).

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. Ijma' Ulama'.

Semua ulama' bersepakat, taj seorangpun ulama' yang membantah kesepakatan (Ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat a kan tetapi hal itu tidak dianggap (Sayid Sabiq, 1993 : 18).

3. Syarat, Rukun Dan Kewajiban Dalam Sewa-Menyewa.

- Syarat sahnya sewa-menyewa.

Untuk sahnya sewa-menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu ke dua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imama Syafi'i dan Hambali menambankan satu syarat lagi yaitudewasa (baligh). Perjanjian yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut adala tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (berakal).

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Masing-masing bagi kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa menyewa haruslan pandai (berakal)

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

sehat (Imron Abu Amar, : 297).

maka tidak sah akadnya orang-orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz.

Syafi'iyah dan Hanabillah menambahkan satu Syarat yang lebih ketat lagi, yaitu kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa (baligh).

Menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk (mumayyiz) (Hamzah Ya'qub, 1992 : 320).

2. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, maksudnya kalau didalam perjanjian itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa tidak sah. Sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29, yaitu :

يا ايها الذين امنوا لا تاكلوا اموالكم بينكم بالباطل الا
ان تكون تجارة عن تراض منكم ولا تقتلوا انفسكم ان الله
كان بكم رحيما (النساء : ٢٩)

Artinya :

"Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlangsung suka sama suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyeyang " (Dep. Agama RI, 1971, 4 : 29).

3. Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan;

Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa,

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

yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-Menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanji kan.(Pasaribu, Lubis, : 54).

4. Obyek sewa-menyewa dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukannya;
Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, an dainya barang itu tidak dapat yang diperjanjikan,se wa-menyewa itu dapat dibatalkan (Pasaribu, Lubis , :54).

5. Obyek sewa-menyewa dapat diserahkan;
Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa- me-nyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan perjanji an, oleh karena itu kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang akan rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa menyewa sebab barang yang demikian tidak dapat men-datangkan kegunaan bagi pihak penyewa (Pasaribu, Lubis, : 54).

6. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan dalam sewa-me-nyewa adalah yang diperbolehkan oleh agama ;
Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya; perjanjian sewa-menyewa rumah, yang mana rumah itu

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

kegiatan portitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian (Pasaribu, Lubis, : 54).

7. Hendaknya ongkos atau upah dapat diketahui, hal ini berdasarkan sabda Nabi SAW :

من استأجر خيرا فليعلمه اجره

Artinya :

"Barang siapa memperkerjakan seorang buruh, maka hendaklah ia memberitahukan kepadanya tentang upahnya" (Ibnu Hajar Al Ashalani, ; 173).

Jadi tidak sah persewaan atau perburuhan jikalau tidak dijelaskan mengenai upah atau ongkosnya.

8. Hendaknya pekerjaan yang dipersewakan (diburuhkan) bukan merupakan hal yang fardlu bagi orang yang disewa (buruh) sebelum perburuhan.

Karena itu tidak sah melakukan perburuhan melakukan ibadah Haji (Ibnu Rusyd, : 176).

Demikianlah persyaratan-persyaratan dalam kitab - kitab Fiqih Islam.

- Rukun Sewa-Menyewa.

Adapun rukun dalam sewa-menyewa itu ada tiga macam, yaitu ;

1. Adanya orang yang berakad, yaitu meliputi ;
   - Orang yang menyewakan (مكر)
   - Si penyewa (مكتر)

Syarat bagi keduanya :

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

- berakal
  - Kehendak sendiri (bukan dipaksa)
  - keadaan keduanya tidak bersifat mubazir
  - baligh (sedikitnya umur 15 tahun) (Sulaiman Rasyid 1992 : 285).

2. Adanya benda yang diakadkan, meliputi ;
   - manfaat (منفعة)
   - Upah/ ongkos (اجرة)
3. Ash- Shighon (ijab dan Qabul) yaitu suatu lafadz (ungkapan) yang menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan cara penggantian pembayaran (Musthofa Muhammad, : 261).

- Kewajiban Dalam Sewa-Menyewa.

a. Kewajiban bagi pihak yang menyewakan barang ;
   1. Menyerahkan barang (obyek) yang disewakan kepada pihak penyewa.
   2. Jika yang dijadikan sebagai obyek dari penyewaan tersebut adalah sebuah rumah maka pemilik rumah berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu ditempati menurut kebiasaan yang berlaku.
   3. Memperbaiki kerusakan-kerusakan pada barang kecuali jika kerusakan itu ditimbulkan oleh pihak penyewa.

b. Kewajiban bagi si penyewa ;
   1. Menyerahkan ongkos (pembayaran) sewa,

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

2. Menjaga dan memelihara barang sewaan,
3. Memperbaiki kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan nya.

4. Over-Sewa Dalam Hukum Islam.

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

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

Jika barang sewaan itu berbentuk rumah maka si penyewa dapat menempatinya sebagai tempat tinggal, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatinya dengan cara meminjamkan (i'arah) atau menyewakan kembali kepada orang lain. Dengan syarat pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni, sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku ditengah-tengah masyarakat.

Jika barang sewaan (obyek sewa) itu berbentuk binatang, maka pekerjaannya harus sama atau menyerupai pekerjaan yang dahulu pada saat binatang itu di disewa pertama, sehingga tidak membahayakan binatang sewaan tersebut.

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

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menye wa suatu barang maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain. Namun apa bila harga/ongkos sewa yang kedua tersebut lebih ting gi dari harga sewanya yang semula, maka dalam hal ini fuqaha' berselisih pendapat.

Imam Abu Hanifah berpendapat bahwa seseorang yang menyewa rumah atau toko dengan ongkos jumlah ter tentu seperti satu pond sebulannya, maka ia tidak ha- lal menyewakannya kembali kepada orang lain dengan ongkos yang lebih tinggi. Yang sama dengan rumah dan toko-toko ialah barang-barang yang lain yang bisa di- sewakan. Alasannya bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlu kan tanggungan, oleh karena tanggungan terhadap seba- rang tersebut berada ditangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan. Disamping hal itu juga termasuk da- lam bab menjual sesuatu yang belum diterimah. Dengan demikian termasuk memakan harta dengan cara yang ba - thil (Ibnu Rusyd, : 216).

Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 39 yang berbunyi :

يا ايها الذين امنوا لا تاكلوا اموالكم بينكم بالباطل (النساء:٢٩)

Artinya :

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu sa

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

ling memakan harta dengan jalan yang bathil" (An Nisa' , 4 : 39).

Imam Syafi'i berpendapat bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain dengan ongkos yang sama atau yang lebih tinggi dari ongkos sewa semula karena orang yang menyewa dapat me menuhi manfaat barang sewanya dengan dirinya sendiri atau ia juga dapat menyerahkan hak sewanya kepada orang lain. Misal, jika ia menyewa rumah, maka ia boleh menyewakannya kepada orang lain, dengan syarat pihak lain yang telah menyewanya itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian sewa semula). 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. Demikian ini selama tidak disyaratkan siapa saja boleh menempatkan orang lain, maka perjanjian persewaan tersebut menjadi batal (Ibnu Rusyd, : 244).

Sementara itu madzhab Maliki dan Madzhab Hambali juga berpendapat bahwa bagi si penyewa boleh menyewakan kembali barang yang telah ia sewa itu kepada Orang lain .Sebab manfaat barang yang ia sewa itu telah ia miliki, jadi boleh saja ia memenuhi manfaat barang tersebut dengan dirinya sendiri atau dengan orang yang mewakilinya. Tetapi dengan syarat hendaknya me-

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

nyamainya atau lebih kecil dalam hal penggunaan barang sewaan tersebut, dan perongkosannya boleh sama atau lebih tinggi dari ongkos sewa semula(Ibnu Rusyd : 246).

Demikian juga Sufyan Ats-Tsauri salah seorang diantara jumhur fuqaha' yang memperbolehkan cara seperti itu alasan jumhur memperbolehkan sewa-menyewa ini karena diserupakan dengan jual beli.

Demikianlah beberapa pendapat dan yang dapat diambil sebagai pendapat yang masyhur adalah pendapat jumhur fuqaha' yang memperbolehkan over-sewa (mengulang-sewakan) barang kepada orang lain baik dengan ongkos sewa yang sepadan dengan ongkos sewa semula atau dengan ongkos yang lebih tinggi dari ongkos sewa semula.

B. SEWA-MENYEWA MENURUT HUKUM PERDATA DI INDONESIA.

1. Pengertian Sewa-Menyewa.

Sewa-menyewa disebut juga dengan istilah "Huur" artinya sewa-menyewa (Hamid, 1983 : 69). 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 (Hamid, 1983; 70)

Sedangkan definisi sewa-menyewa sendiri dapat di

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

lihat dalam pasal 1548 Kitab Undang-Undang hukum perdata yaitu yang 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" (Subekti, Tjitrosudibio, 1995; 381).

Sesuai dengan pengertian sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdt. tersebut diatas, maka jika seseorang diserahi suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi ialah suatu 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, Prof Dr. Subekti berpendapat 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 mengemukakan bahwa pembuat Undang-Undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, uhtuk dua tahun dan sebagainya (Subekti, 1989 : 40).

Sebagai petunjuk pula terdapat dalam pasal 1579 BW, yang memberi pengertian bahwa perjanjian sewa-me-

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

nyewa dimana waktu sewa di tentukan. Pasal tersebut ber bunyi ;

"Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya" (Subekti, Tjitrosudibio, 1995 ;386).

cukup jelas bahwa pasal ini ditujukan terhadap diperjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu.

Selanjutnya tentang harga sewa, tidak harus berupa uang, dapat juga dalam pembayaran sewa-menyewa 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, cukuplah 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. Maka jika si penyewa diganggu oleh pihak ketiga dalam melakukan haknya itu, ia tidak dapat secara langsung menuntut terhadap orang yang mengganggu itu, tetapi ia harus mengajukan tuntutannya kepada orang yang menyewakan.

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa.

Sebagai dasar hukum tentang sewa-menyewa adalah pasal-pasal yang termuat dalam bab ketujuh Buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peraturan sewa-menye

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

wa pada bab ketujuh tersebut berlaku bagi segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu.

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

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

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-sifat - nya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat" Akan tetapi ketentuan ini akan segera dihapus, karena

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

bertentangan dengan asas yang termuat dalam pasal 10 UU PA (tanah harus dikerjakan secara aktifoleh yang mempunyainya).

Sementara itu 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 diadakannya syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 50 ayat 2 menjanjikan, bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai hak sewa untuk bengunan akan diatur dengan peraturan perundangan (Efendi Perangin, :296)

3. Syarat, Kewajiban dan Hak dalam sewa-Menyewa.

- Syarat sewa-Menyewa.

Didalam pasal 1320 BW dijelaskan bahwa untuksahnya suatu perjanjian diperlukan adanya empat syarat ;

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya ,
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3. Suatu hal tertentu,
4. Suatu sebab (oorzaak) yang halal, artinya tidak terlarang (Subekti, Tjitrosudibio, 1995 : 339).

Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri maksudnya bahwa antar pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus timbul terlebih dahulu kesepakatan. Dan dari kesepakatan tersebut akan terwujud suatu perse

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

tujuan bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan suatu perbuatan hukum atau aktifitas yang akan menguntungkan masing-masing pihak atau memberi manfaat kepada masing-masing pihak.

Selanjutnya kecakapan untuk membuat suatu perikatan dari masing-masaing pihak, artinya pihak - pihak atau subyek-subyek yang telah mengadakan kesepakatan itu dianggap cakap berdasarkan Undang-Undang untuk melakukan perbuatan atau hubungan hukum. Jadi bukan anak-anak (orang yang belum cukup umur), bukan pula orang yang berada dibawah kuratil/pengampuan, atau kalau wanita yang bersuami harus ada izin/persetujuan pihak suaminya.

Jika terjadi salah satu hal yang disebutkan di atas, yaitu perizinan tetap diberikan tetapi tidak secara bebas atau salan satu pihak tidak cakap untuk membuat perjanjian ini maka berjanjian ini dianggap cacad karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang yang memberikan perizinannya tidak secara bebas atau tidak cakap untuk membuat perjanjian itu.Sebaliknya, orang yang berhak meminta pembatalan perjanjian itu, juga dapat menguatkan perjanjian tersebut.Penguatan tersebut dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.

Kemudian yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu, yang artinya bahwa perjanjian itu

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

harus diketahui dan dijelaskan terlebih dahulu hal atau masalahnya yang pasti, misalnya tentang jual beli akad sebuah rumah seharga Rp 10 juta (nilai rumah tersebut sebenarnya Rp. 15 juta) dengan perjanjian apabila dalam dua belas bulan tidak dapat dibeli kembali oleh penjual seharga 12 juta, maka rumah tersebut berarti telah dijual lepas, dan segera dilakukan balik nama dimuka Notaris.

Selanjutnya Undang-Undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian haruslah ada suatu oorzaak (causa) yang diperbolehkan. Yang artinya bahwa masalah tersebut harus dibenarkan oleh hukum atau Undang-Undang. Jadi bukan hal-hal yang dilarang oleh pemerintah dan bukan pula hal yang bertentangan dengan Undang-Undang, tidak melanggar kesusilaan atau ketertiban umum, misal , suatu perjanjian yang mengandung kesepakatan untuk memperdagangkan istri atau anak gadis, jelas hal ini dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan hukum, moral serta kesuailaan.

Kemudian dalam pasal 1548 yang mendefinisikan sewa menyewa dapat diambil kesimpulan bahwa syarat dari sewa-menyewa adalah sebagai berikut :

- adanya suatu barang (benda yang berwujud) yang diserah terimakan pihak yang satu kepada pihak yang lainnya.
- adanya suatu waktu tertentu, walaupun hal ini bukan

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

syarat yang mutlak.

- adanya pembayaran dengan suatu harga berupa uang, barang atau jasa.

Sementara itu didalam Undang-Undang Poko Agraria pasal 45 menyebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa , antara lain :

- Warga negara Indonesia,
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia,
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia (Subekti, Tjitrosudibio, 1995 :528).

- Kewajiban Dalam Sewa-Menyewa.

Tentang kewajiban dalam sewa-menyewa ini dibagi menjadi dua macam, antara lain ;

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa,
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian,hingga barang iru dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan,
3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa (Subekti, 1989 : 42)
4. Menjamin kekurangan-kekurangan yang terdapat pada benda yang dipersewakannya, sesuai dengan maksud penyewaan benda tersebut seperti yang telah disepakati bersama dalam perjanjiannya (Kartasapoetra, :

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

131).

Selanjutnya bagi pihak yang menyewakan diwajibkan pula selama waktu sewa, melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya bagi pihak penyewa, ia juga harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, maka kepada pihak yang menyewakan diwajibkan untuk memberikan ganti rugi (pasal 1151 dan 1152).

Kemudian bagi pihak penyewa menurut pasal 1560 BW mempunyai dua kewajiban utama :

1. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan .

Jika barang yang disewa itu berupa sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan untuk memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu ke

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

cuali jika ia memberika jaminan yang cukup untuk pemba yaran uang sewanya, demikian ketentuan yang dijelaskan dalam pasal 1381 BW.

Selanjutnya pada pasal 1583, si penyewa diwajib - kan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari - hari, yang maksudnya bahwa jika ada persetujuan yang dianggap pembetulan-pembetulan kecil adalah pembetulan pada lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci- kunci dalam, kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu menurut kebiasaan setempat.

Kemudian bagi penyewa tanah menurut pasal 1591 BW menanggung kewajiban atas ancaman penggantian biaya ke rugian dan bunga, melaporkan kepada si pemilik tentang segala peristiwa yang dilakukan didalam pekarangan-pe- karangan yang disewa. Maksudnya adalah bahwa si penye- wa dapat mengmbil tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu untuk menghentikan perbuatan - perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah miliknya.

Disamping adanya kewajiban-kewajiban bagi kedua belah pihak mereka juga mempunyai hak-hak untuk melaku kan sesuatu dalam sewa-menyewa.

Bagi pihak yang menyewakan, sebagaimana dalam pa- sal 1139 pihak yang menyewakan berhak untuk memungut uang sewa, biaya-biaya perbaikan yang menjadi kewajib- an bagi si penyewa dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pemenuhan perjanjia sewa, demikian juga 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 1143 BW.

Pihak yang menyewakan juga berhak atas benda-benda yang berada dalam pihak ketiga (hal ini berhubungan dengan sewa lanjutan) hal ini dipertegas dalam pasal 1140 BW. Ia juga berhak menyita benda-benda bergerak (hal yang dimaksud dalam pasal 1140) ini dijelaskan dalam pasal 1142 BW.

Hak-hak tersebut merupakan hak istimewah bagi pihak yang menyewakan, disamping hak istimewah tersebut ia juga berhak membatalkan perjanjian sewanya dengan si penyewa, apabila si penyewa tidak mentaati perjanjian sewa yang mereka sepakati dengan diserati pengganti an biaya, rugi dan bunga.

Si penyewa juga mempunyai hak-hak dalam sewa-menyewa, dalam pasal 1567 menyebutkan bahwa si penyewa rumah berhak membuat sesuatu pada rumah yang disewanya Selanjutnya pasal 1557 juga menyebutkan bahwa si penyewa berhak sesuatu pengurangan harga sewa menurut imbangan kepada pemilik apabila si penyewa dalam menggunakan barang sewa tersebut mendapat gangguan disebabkan karena suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya.

4. Over-Sewa Dalam Hukum Perdata Di Indonesia.

Yang dimaksud dengan over-sewa adalah mengulang sewakan barang sewaannya kepada orang lain. Didalam hukum perdata over-sewa (ulang-sewa) disebut dengan 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

tilah "Onderverhuur" artinya sewa lanjuta (Vollamar, : 301)

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

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

kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya.

Selanjutnya didalam Undang-Undang Pokok Agraria walaupun tidak jelas diatur dalam pasal-pasalnya, 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 (Efendi Perangangin, : 298).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa mengulang sewakan dan melepas sewakan barang kepada orang lain tanpa izin dari pemilik barang dilarang, kecuali jika hal tersebut diperjanjikan oleh kedua belah pihak , te tapi kalau menyewakan sebagian dari sebuah rumah tem - pat tingga yang disewa adalah diperbolehkan kecuali ka lau hal itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya.

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