

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Deskripsi Teori

##### 1. Ruang Lingkup Perjanjian

###### a. Definisi Perjanjian

Istilah “Perjanjian“ pada hukum perjanjian bersesuaian dengan kata “*ovreenkost*” pada bahasa Belanda atau kata “*agreement*” jika pada bahasa Inggris. Sebutan hukum perjanjian dalam bahasa Inggris biasa dikatakan dengan kata “*contract*”, yang pada kesehariannya biasa disamakan pada sebutan “perjanjian”. Istilah perjanjian juga sering digunakan dalam Bahasa Indonesia dengan istilah “kontrak”.

Perjanjian antar dua orang maupun lebih yang menetapkan, mengubah, serta mengakhiri suatu aturan hukum. Kemudian pengertian perjanjian dalam buku karya Munir Fuady yang berjudul konsep hukum perdata menyebutkan dalam pasal 1313 KUH Perdata Indonesia, Perjanjian merupakan perbuatan dimana terdapat seseorang mengikatkan diri kepada satu orang bahkan bisa lebih.<sup>1</sup>

Para peneliti hukum perdata menyatakan konsep kontrak yang terkandung pada aturan-aturan tersebut tidaklah sempurna dan tidak terlalu lebar. Serta kurang lengkap dikarenakan yang telah disebutkan khusus berlaku untuk perjanjian satu pihak. pernyataan tersebut dirasa sangat luas disebabkan bisa melibatkan tindakan hukum keluarga seperti dalam aturan hukum perkawinan karena pastinya juga merupakan perjanjian akan tetapi beda sifatnya dari perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang ditetapkan pada KUH Perdata Buku III cirinya penilaiannya didasarkan dari materil, dengan sebutan lain didasarkan atas uang.<sup>2</sup>

Adapun pengertian perjanjian menurut beberapa tokoh antara lain menurut R. Subekti perjanjian merupakan peristiwa dimana seseorang membuat janji pada satu orang

---

<sup>1</sup>Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*(Depok: PT Rajagrafindo Persada,2015),179-180.

<sup>2</sup>Rebecca Kallo, Meiryna Nurlinda, Hasby Noer Ashiddiye, *Keabsahan sewa menyewa kamar Kost secara lisan dalam perspektif hukum perdata*, Jurnal lex suprena 3 No.1 (2021),536.

ataupun dua orang saling menjanjikan melakukan sesuatu. Kemudian menurut Handri Raharjo Perjanjian adalah hubungan hukum dalam bidang kebendaan berdasarkan suatu perikatan antara suatu badan hukum dan diantara para pihak/badan hukum dihubungkan sedemikian rupa sehingga satu badan hukum mempunyai hak untuk melakukan dan badan hukum yang lain mempunyai kewajiban untuk memberikan haknya. sesuai dengan ketentuan perjanjian para pihak yang mempunyai akibat hukum. Sedangkan menurut Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian yaitu suatu hubungan hukum dimana seseorang diwajibkan untuk melakukan sesuatu karena suatu janji dan orang lain mempunyai hak untuk melaksanakan kewajiban tersebut.<sup>3</sup>

Dari berbagai keterangan diatas dapat disimpulkan dengan cara sederhana bahwa yang dimaksud perjanjian adalah kesepakatan atau persetujuan dua orang ataupun lebih untuk mengikat diri masing-masing melakukan sesuatu.

Konsep hukum perjanjian menurut KUHPerdara menurut berbagai asas aturan pasal-pasal diantaranya; Asas bebas membuat kontrak, artinya semua orang bebas untuk melaksanakan/tak melaksanakan sebuah kontrak. Asas kepribadian berarti bahwa kontrak memiliki ruang lingkup yang hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berkontrak saja. Asas itikad baik, inti dari asas ini adalah bahwa suatu perjanjian dikatakan sah apabila orang-orang yang melakukannya beritikad baik.<sup>4</sup>

#### **b. Syarat-syarat Perjanjian**

Suatu perjanjian bias dianggap sah apabila syarat-syaratnya terpenuhi sebagai berikut, yaitu adanya persetujuan antara pihak yang berakad, ada kesanggupan antara para pihak, ada hal-hal tertentu, dan ada alasan-alasan yang sah. Mengenai syarat-syarat tambahan bagi berlakunya akad, yaitu. perjanjian itu dibuat dengan itikad baik, mengikat menurut kesusilaan yang baik, mengikat menurut adat, perjanjian itu harus menurut undang-

---

<sup>3</sup>Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli,” diakses pada 9 Desember, 2022. <https://sarjanaekonomi.co.id/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli/>

<sup>4</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi, Dan Implementasi)* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018),8-10.

undang dan perjanjian itu harus sesuai dengan ketertiban umum.<sup>5</sup>

Dalam pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa syarat sahnya perjanjian yaitu, terdapat persetujuan dari para pihak artinya tidak ada unsur paksaan ketika melakukan perjanjian, kesanggupan untuk melakukan perbuatan hukum berarti kesanggupan untuk bertindak dan memahami aturan hukum, terdapat sebab hal tertentu dan terdapat suatu hal yang halal.<sup>6</sup>

Selain syarat sah umum menurut pasal 1320 KUH Perdata ada juga syarat umum lain yaitu persyaratan itikad baik, persyaratan menurut adat, persyaratan menurut moral yang baik, persyaratan berdasarkan kepentingan bersama. Undang-undang telah memberi hak kepada semua orang untuk melaksanakan kontrak apabila syarat-syarat itu dipenuhi. Pihak-pihak yang berkontrak bebas untuk mengikuti aturan main perjanjian dan melakukannya sesuai dengan kesepakatan bersama.<sup>7</sup>

Dari keterangan diatas maka bisa disimpulkan bahwa syarat adanya suatu kontrak atau kesepakatan antara para pihak, kecakapan kedua belah pihak bertindak dan paham aturan hukum, adanya suatu hal sehingga diharuskan membuat perjanjian dan adanya sebab yang halal atau diperbolehkan menurut hukum.

### c. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian berakhir pada saat tercapainya tujuan perjanjian, para pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat untuk mengakhiri perjanjian, salah satu pihak memutuskan perjanjian dan pada saat perjanjian telah selesai. Jika dalam sebuah perjanjian sudah ada beberapa syarat berakhirnya perjanjian maka sudah bisa dikatakan perjanjian itu batal atau telah berakhir.<sup>8</sup>

Pemutusan perjanjian sewa menyewa secara tertulis berakhir tanpa pemberitahuan pada akhir jangka waktu yang

---

<sup>5</sup>Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*(Depok: PT Rajagrafindo Persada,2015),183-184

<sup>6</sup>Abdul Wahid dkk, *Serba-serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta:CV Budi Utama, 2022),6-7.

<sup>7</sup>Sukarni, *Cyber Law Kontrak Elektronik Dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*(Pusaka Sutra),32.

<sup>8</sup>Sukarni dkk, *Pengantar Hukum Perjanjian Internasional* (Malang: UB Press,2019),144.

disepakati dalam perjanjian. Sedangkan berakhirnya sewa-menyewa secara lisan ketika penyewa memberi tahu pemilik bahwa mereka ingin mengakhiri masa sewa. Pengakhiran harus dikomunikasikan kepada pemilik sebelum akhir masa sewa. Pemilik barang sewaan memiliki hak khusus yang diawasi oleh undang-undang, diantaranya hak menyita barang sewaan jika penyewa telah bertindak sembarangan, misalnya tidak membayar sewa yang disepakati.<sup>9</sup>

Perjanjian juga dapat dibatalkan jika tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian tercapai, tetapi ada cara lain untuk membatalkan perjanjian, yaitu pertama, pihak yang membuat kontrak memerintahkan agar perjanjian dibatalkan, pihak yang bersangkutan ataupun undang-undang menentukan perjanjian akan dibatalkan sebab terjadi peristiwa tertentu, berakhir karena keputusan hakim, misalnya, sebuah perjanjian memiliki perselisihan atau sengketa dan diselesaikan oleh pengadilan, setelah itu hakim memutuskan bahwa perjanjian tersebut batal.<sup>10</sup>

#### d. Asas Hukum Perjanjian/Kontrak

Dalam hukum perjanjian harus memuat beberapa asas yang dijadikan pondasi kesimpulan suatu perjanjian. Asas tersebut yaitu; pertama, asas kebebasan berkontrak yang merupakan kebebasan untuk setiap warga negara bebas membuat kontrak/perjanjian. Artinya disini setiap warga negara diberikan kebebasan seluas-luasnya oleh UU untuk melakukan perjanjian untuk apa saja selama tidak bertentangan dengan hukum.

Kedua, asas konsesualisme yang berarti perjanjian/kontrak sudah dilahirkan sejak adanya kesepakatan. Ini berarti bahwa perjanjian telah sah ketika kesepakatan telah tercapai dalam perjanjian. Asas konsesualitas perjanjian dibuat secara tertulis (kontrak).

Ketiga, asas itikad baik yaitu semua orang yang membuat perjanjian harus dilakukan menggunakan itikad baik. Dengan sebutan lain, pada saat membuat perjanjian, isi

---

<sup>9</sup>Libertus Jehani. *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian Dilengkapi Contoh-Contoh*(Ciganjur: Visimedia, 2007),25.

<sup>10</sup>Rustam Mahun Pikhulan, *Hukum Perikatan* (Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press),98.

perjanjian haruslah diindahkan berdasarkan kepercayaan kedua belah pihak.

Keempat, asas kepastian hukum asas ini mengkehendaki adanya perlindungan untuk menegakkan kontrak/perjanjian baik melalui arbiter atau pengadilan yang memiliki kekuatan untuk memperbaiki ketika terjadi pelanggaran perjanjian antar pihak yang berjanji. Kelima, asas kepribadian/personalitas merupakan asas yang menyatakan bahwa setiap orang yang melaksanakan dan/atau membuat kontrak hanya bertindak bagi kepentingan individu.<sup>11</sup>

## 2. Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

### a. Ruang Lingkup Ijarah

#### 1) Pengertian Ijarah

Ijarah secara etimologis berasal dari kata (*ajara - ya'jiru*), yaitu gaji yang diberikan sebagai kompensasi atas suatu pekerjaan. *Al-ajru* makna dasarnya adalah pengganti, baik materi maupun immateri.<sup>12</sup> *al-ijarah* yang berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti al-iwadlu (ganti). Menurut sudut pandang syariah akad ijarah yaitu kesepakatan untuk mendapatkan keuntungan dengan jalan penggantian. Jadi *Al-Ijarah* adalah akad pengalihan hak untuk menggunakan dan memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar sewa tanpa memiliki barang-barang berikut. Dalam arti lain *al-ijarah* juga dapat dimaknai sebagai gaji, sewa, jasa atau imbalan, pengertian ijarah secara luas suatu jenis akad untuk menerima manfaat sebagai imbalan.<sup>13</sup>

Menurut terminologi ulama fiqh berbeda pendapat, dalam kitab Abdul Rahman Ghazaly yang berjudul fiqh muamalat menurut ulama syafi'iyah *al-ijarah* adalah semacam kesepakatan atau transaksi untuk mendapatkan keuntungan yang diinginkan, aman, halal dan dapat dipergunakan dengan memberikan imbalan tertentu. Sedangkan Menurut Amir Syarifuddin *al-ijarah*

---

<sup>11</sup>Yunirman Rijan Dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak Dan Surat Penting Lainnya* (Depok: Raih Asa Sukses, 2009),7-9.

<sup>12</sup>Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2014), 85.

<sup>13</sup>Ahmad Mujahidin. *Kewenangan dan Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor: Ghalia Indonesia,2010),185.

dapat diartikan sebagai akad atau transaksi untuk pekerjaan atau layanan dengan biaya tertentu.<sup>14</sup>

Dari berbagai pendapat diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud dengan ijarah yaitu suatu transaksi atau akad sewa menyewa manfaat barang/jasa dengan harga sesuai persetujuan kedua belah pihak.

## 2) **Macam-macam Ijarah**

Dilihat dari objeknya, ulama fikih mengklasifikasikan akad ijarah terbagi menjadi dua jenis antara lain; ijarah manfaat dan ijarah pekerjaan (jasa). Ijarah yang merupakan manfaat antara lain menyewakan apartemen, rumah, toko, kendaraan, tanah, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu diperbolehkan menurut syara' maka ulama fiqih setuju menjadikan sebagai objek ijarah. Sementara ijarah yang bersifat tenaga kerja berarti mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Misalnya tukang bangunan, penjahit, pembuat sepatu.<sup>15</sup> Sementara pendapat lain menyebutkan ijarah ada beberapa macam, diantaranya:

- a) *Ijarah A'mal atau Asykhah* yaitu akad sewa di mana layanan jasa dibeli oleh seseorang dengan membayar upah dari layanan tersebut. Dalam ijarah ini, jasa menjadi objek perjanjian sewa.<sup>16</sup>
- b) *Ijarah 'Ayn (Muthlaqah) atau 'ala al-a'yan* yaitu, akad sewa untuk penggunaan barang. Ijarah ini digunakan untuk menyewakan barang guna mendapatkan manfaat dari barang tersebut. Objek sewa dalam ijarah ini adalah barang penyewa tidak ada pilihan untuk dapat membeli properti selama atau di akhir masa sewa.
- c) *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu, sewa menyewa yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak untuk mendapatkan imbalan atas barang sewaan, dengan kemungkinan pengalihan kepemilikan barang sewaan

---

<sup>14</sup>Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Prenadamedia Group,2010),277.

<sup>15</sup>Muhammad Sauqi, *Fiqh Muamalah* (Purwokerto: CV Pena Persada, 2020),114.

<sup>16</sup>Darmawan, *Manajemen Keuangan Syariah* (Yogyakarta: UNY Press, 2022),251.

baik melalui penjualan, pembelian atau sewa berdasarkan kesepakatan para pihak.

- d) *Ijarah Maushufah fi al-dzimah* yaitu Ijarah atas manfaat suatu benda, yang pada akad dijelaskan dengan menunjukkan sifat dan ciri-cirinya.
- e) *Ijarah Tasyhiliyyah* yaitu, ijarah terhadap manfaat barang yang tidak disertai dengan adanya pengalihan kepemilikan barang yang disewakan kepada penyewa.<sup>17</sup>

### 3) Rukun dan Syarat Ijarah

Dalam Kitab Fiqh menjelaskan bahwa rukun Ijarah adalah pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewa (*mu'jir*), ijab dan qabul (*sighat*), manfaat barang yang disewa dan ganti rugi. Menurut KHES, Pasal 251 menyatakan bahwa rukun ijarah adalah penyewa, orang yang menyewakan, barang yang ijarahkan, dan akad. Sementara menurut Menurut Hanafiyah rukun ijarah yaitu persetujuan dan penerimaan para pihak untuk transaksi. dua orang yang memiliki perjanjian, sebuah *sighat* (persetujuan dan qabul), sewa atau hadiah, dan keuntungan.<sup>18</sup>

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 yang membahas tentang pembiayaan ijarah menjelaskan tentang syarat dan rukun ijarah adalah *shighat* ijarah, yaitu ijab qabul sebagai pernyataan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian baik dengan cara lisan maupun tidak, para pihak yang terikat dalam perjanjian diantaranya orang yang menyewakan/penyedia jasa dan penyewa/pengguna jasa maka yang objek ijarah adalah barang dan sewa atau keuntungan dari pelayanan dan imbalan.<sup>19</sup>

Dalam bukunya Fiqh Muamalah, Hendi Suhendi menyebutkan rukun ijarah, yaitu: Pertama, *Mu'jir* dan *Musta'jir*, orang-orang yang melaksanakan sewa menyewa dan menentukan upah. *Mu'jir* adalah orang yang memberi upah dan orang yang mempekerjakan

---

<sup>17</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group,2019),117.

<sup>18</sup>Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Prenadamedia Group,2010),278.

<sup>19</sup>Fatwa DSN MUI “No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Akad Pembiayaan Ijarah*,”(13 April 2000),3.

mereka, *Mustajir* adalah orang yang dibayar untuk suatu pekerjaan. *Mu'jir* dan *Mustajir* adalah baligh, cerdas, tahu bagaimana melakukan *tasharruf* (berurusan dengan harta) dan setuju. Kedua, Sighat ijab qabul antara *Mu'jir* dan *Mustajir*. Ketiga, *Ujrah*, kedua belah pihak harus mengetahui jumlah/besaran ujarah baik dalam sewa menyewa maupun system pengupahan. Keempat, barang yang disewa atau sesuatu yang dilakukan.<sup>20</sup>

Dari beberapa pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa ada 4 rukun ijarah yaitu shigat (ijab dan qabul), pihak yang berkontrak, barang yang disewakan, imbalan atau upah.

Mengenai syarat-syarat sewa-menyewa (ijarah), ada manfaat yang jelas, seperti, menempati rumah, menjahit pakaian, dan lain-lain. Karena ijarah itu seperti jual beli maka segala sesuatunya harus jelas dan diketahui. Yang kedua, manfaatnya diizinkan oleh hukum. Oleh karena itu tidak diperkenankan memperkerjakan budak wanita untuk digauli dan untuk menyanyi atau membangun gereja serta pabrik minuman keras. Dan yang ketiga yaitu biaya sewanya harus diketahui dengan tepat.<sup>21</sup>

Di jelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN-MUI/IV/2000 yang membahas tentang pembiayaan ijarah mengenai ketentuan ijarah yaitu, objek ijarah adalah manfaat penggunaan barang atau jasa, manfaat barang atau jasa harus dapat diperkirakan dan dapat diwujudkan dalam akad, manfaat barang atau jasa harus boleh atau tidak dilarang, kemampuan untuk mengakui bahwa manfaat itu nyata dan sesuai dengan hukum syariah, manfaat barang atau jasa harus diidentifikasi secara khusus untuk menghindari perselisihan yang mengarah pada gharar/ketidakjelasan. Definisi manfaat harus diketahui dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Harus diketahui juga mulai dari spesifikasi atau identitas fisik, hingga sewa atau upah haruslah disepakati dalam akad dan penyewa/pengguna jasa harus membayarnya kepada pemilik/penyedia jasa, embayaran sewa atau imbalan diperbolehkan dalam jasa (layanan lain),

<sup>20</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada,2014), 117.

<sup>21</sup>Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia,2012),186.



penentuan sewa atau upah dapat dibuat secara fleksibel tergantung pada lokasi dan jarak.<sup>22</sup>

Dalam buku karya Abdul Rahman Ghazaly yang berjudul *Fiqh Muamalat* juga menyebutkan syarat-syarat ijarah diantaranya, dua orang yang mengadakan akad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanbaliah, harus cukup umur dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang tidak atau belum berakal seperti anak kecil dan orang gila, ijarahnya dianggap tidak sah. Namun, ulama Hanafiah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang berakal ini tidak perlu mencapai akil baligh. Oleh sebab itu, bahkan anak yang baru mumayyiz pun dapat mengadakan akad ijarah, tetapi harus ada persetujuan wali dari para pihak yang berakad. dalam akad setuju untuk melakukan ijarah.<sup>23</sup>

Dalam buku yang berjudul “perbankan syariah tinjauan hukum normatif dan positif” karya Nur Wahid menyebutkan syarat ijarah diantaranya, pihak-pihak yang berakad harus menyetujui kesediaannya, kegunaan barang yang disewakan harus diketahui sepenuhnya, penyewa berhak menggunakan barang yang disewakan baik untuk dirinya sendiri maupun untuk orang lain dengan cara menyewakan atau meminjamkannya, objek ijarah berupa jasa tidak berbentuk perseorangan misalnya shalat dan puasa, objek ijarah berupa barang yaitu barangnya harus yang dapat disewakan, dan imbalan sewa harus bernilai dan jelas.<sup>24</sup>

Apabila salah satu dari mereka terpaksa melakukan akad ini, maka akad ijarahnya tidak dianggap sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa:29, yang artinya: "wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang batil kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka”, Manfaat yang menjadi objek ijarah haruslah jelas, sehingga tidak ada pertentangan di kemudian hari. Jika manfaat yang dimaksud tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Manfaat dapat dijelaskan dengan menjelaskan jenis manfaat dan berapa lama manfaat ada di tangan penyewa, objek Ijarah dapat dialihkan dan

---

<sup>22</sup>Fatwa DSN MUI “No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Akad Pembiayaan Ijarah*,”(13 April 2000),3.

<sup>23</sup>Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Prenadamedia Group,2010),278.

<sup>24</sup>Nur Wahid, *Perbankan Syariah Tinjauan Hukum Normatif Dan Hukum Positif* (Jakarta: Kencana. 2021),12.

digunakan secara langsung dan tidak terdapat cacat didalamnya.

Para ulama fiqh bersepakat semuanya mengatakan bahwa sewa menyewa tersebut tidak sah karena sholat dan haji adalah kewajiban penyewa itu sendiri dan objek ijarah adalah sesuatu yang bisa disewa, seperti rumah, kendaraan dan peralatan kantor. Oleh karena itu tidak diperbolehkan melakukan akad sewa-menyewa pada kayu yang digunakan penyewa sebagai pengering pakaian., dikarenakan kayu tidak digunakan seperti itu, dan akhirnya pembayaran atau sewa harus jelas dan mempunyai nilai ekonomi.<sup>25</sup>

Adapun barang yang akan disewakan atau dikerjakan haruslah memenuhi beberapa syarat diantaranya, barang yang merupakan objek sewa menyewa harus dapat dimanfaatkan, haruslah barang yang menjadi objek sewa menyewa dan upah mengupah disewakan kepada karyawan, penggunaan barang sewaan diperbolehkan, tidak dilarang, dan diperbolehkan menurut syara' dan benda yang di sewakan disyaratkan kekal 'ain(zat)-Nya selama waktu yang disepakati dalam perjanjian.<sup>26</sup>

#### 4) Berakhirnya Akad Ijarah

Ijarah yaitu akad yang tidak membolehkan pihak lain untuk *fasakh* karena ijarah adalah akad tukar menukar jika tidak ditemukan hal-hal berikut yang memerlukan *fasakh*. Akad ijarah dapat berakhir karena beberpa hal, diantaranya: pertama, jangka waktu kewajiban penyewa untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik tanah telah berakhir; kedua, penghapusan ijarah; ketiga, kerusakan barang sewaan; keempat, kematian para pihak yang berakad selama masa sewa.<sup>27</sup>

Yang dimaksud jangka waktu yang ditentukan berakhir yaitu jangka waktu yang di setujui pada akad ijarah. jika rumah yang disewakan maka rumah dikembalikan kepada pemiliknya, jika jasa disewakan kepada seseorang

---

<sup>25</sup>Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Prenadamedia Group,2010),279.

<sup>26</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada,2014),118.

<sup>27</sup>Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam* (Pameksan: Duta Media Publishig,2018),59-60.

maka penyewa harus membayar gajinya. Para ulama fiqh sudah menyepakati kedua hal tersebut.<sup>28</sup>

Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah* menyatakan, Ijarah akan menjadi batal dan berakhir apabila terjadi hal berikut ini :

- a) Terdapat cacat pada barang yang disewakan di tangan penyewa ;
- b) Kerusakan pada barang yang disewa, misalnya rumah roboh atau kebakaran serta hal-hal lainnya;
- c) Terjadi kerusakan barang sewaan (*ma'jur alaih*) seperti pakaian yang diupahkan untuk dijahit;
- d) Terpernuhinya manfaat yang disepakati, telah berakhir waktu yang disetujui dan penyelesaian pekerjaan telah selesai;
- e) Menurut hanafiyah, ijarah dapat diakhiri oleh salah satu pihak seperti orang yang menyewakan toko untuk berdagang, kemudian ada yang mencuri barangnya sehingga boleh membatalkan sewa.<sup>29</sup>
- f) Para ulama fiqh berselisih pendapat mengenai sifat akad ijarah, ulama hanafiyah berpendirian bahwa akad ijarah bersifat mengikat tetapi dapat batal secara sepihak jika ada pihak yang udzur seperti, salah satu orang yang berakad meninggal dunia, atau hilangnya kecakapan untuk bertindak dalam hukum.<sup>30</sup>

Dari keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa akad ijarah bisa berakhir apabila, salah seorang yang berakad meninggal dunia. Objek ijarah cacat atau rusak, berakhirnya masa sewa dan telah terpernuhinya manfaat yang diperjanjikan.

## 5) Dasar Hukum Ijarah

### a) Landasan Al Qur'an

Ijarah dalam bentuk sewa-menyewa ataupun dalam bentuk upah-mengupah merupakan kegiatan bermuamalah yang sudah diatur dalam agama islam. Hukum asal ijarah menurut kesepakatan para ulama adalah mubah atau boleh selama dilakukan sesuai dengan

---

<sup>28</sup>Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqih Muamalah Kontemporer* (Lamongan: Academia Publication, 2021)116

<sup>29</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada,2014),283.

<sup>30</sup>Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta:Prenadamedia Group,2010),283

ketetapan syara' yang didasarkan pada al-Qur'an, hadist dan kesepakatan ulama. Adapun dasar hukum kebolehan akad ijarah yaitu pada:

QS. At-Thalaq:6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya : “jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka.”<sup>31</sup>

Qs. Al-Qhasas:26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتِ الْوَقُوءُ  
الْأَمِينُ

Artinya : ”Tedapat seorang dari wanita itu mengatakan, ‘Wahai bapakku, ambillah dia untuk pekerja kita, sebab sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil sebagai pekerja (pada kita) yaitu orang yang kuat serta amanah.’<sup>32</sup>

#### b) Landasan Hadist

Landasan sunnah yang memperbolehkan ijarah yaitu terdapat pada hadist riwayat Al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW Mengatakan: “Berebikamlah kamu, kemudian berikanlah imbalan kepada tukang bekam itu”. Bisa dijumpai pada hadist riwayat Abu Daud dan Nasa’i dari Abi Waqqash r.a, berkata “Dulu kita menyewa tanah dengan cara memberi upah yang berasal dari tumbuhan. Kemudian Nabi SAW, tidak membolehkan kita menggunakan cara tersebut serta menyuruh kita supaya memberi upah menggunakan uang emas maupun perak. Kemudian hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Aisyah r.a Bahwa “Nabi saw bersama Abu Bakar menyewa seorang petunjuk jalanyang mahir dari Bani al-Dail kemudian dari Bani ‘Abdu bin ‘Adi.<sup>33</sup>

<sup>31</sup>Alqur’an, at-Thalaq ayat 6, *Mushaf Tajwid Dan Terjemah Al-Mujawwad* (Solo: Kemenag RI Badan Penelitian Dan Pengembangan Dan Pendidikan Dan Pelatihan Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur’an, 2017), 559.

<sup>32</sup>Alqur’an, at-Thalaq ayat 6, *Mushaf Tajwid Dan Terjemah Al-Mujawwad* (Solo: Kemenag RI Badan Penelitian Dan Pengembangan Dan Pendidikan Dan Pelatihan Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur’an, 2017),388.

<sup>33</sup>Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adilatuhu Jilid 5* (Depok: Gema Insani,2007),442.

Ketiga hadits di atas menunjukkan bahwa hukum sewa-menyewa diperbolehkan karena dapat dipahami bahwa ketika Nabi memerintahkan untuk membayar seorang ahli bekam yang berpengalaman, itu adalah sewa dalam bentuk jasa, dan ketika Nabi memerintahkan untuk membayar sewa tanah dalam bentuk koin emas atau perak, itu adalah sewa dalam bentuk manfaat.

Pada masa sahabat terjadi *ijma'* atau kesepakatan menerima akad Ijarah karena kebutuhan masyarakat akan barang dan jasa sangat penting dan juga kebutuhan mereka akan barang-barang material.<sup>34</sup>

Dari dua ayat dan ketiga hadits tersebut, bisa kita pahami yaitu disaat kita memperkerjakan jasa orang lain, kita harus memberi mereka upah. Dan dapat kita tahu bahwa ijarah juga dianjurkan untuk saling membantu terhadap sesama dalam kehidupan. Banyak sekali seseorang yang memiliki harta tetapi tak bisa bekerja dengan cara tertentu sehingga mereka memerkerjakan pekerja. Oleh karena itu maka akad ijarah dalam Islam diperbolehkan dan menguntungkan para pihak serta saling ketergantungan satu dengan yang lain.

### c) **Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Positif**

Dalam hukum positif perjanjian sewa menyewa diatur Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan aset desa. Kementerian Dalam Negeri adalah peraturan yang dibuat pada saat kabinet kepresidenan yang kesatu adalah Negara Republik Indonesia pada tahun 1945. Nama tersebut digunakan sehubungan pada surat edaran Menteri Pertama No. 1/MP/RI/1959 tanggal 26 Agustus 1959. Kemudian tahun 2010, nomenklatur Kementerian Dalam Negeri dirubah lagi yaitu nomenklatur Kementerian Dalam Negeri yang telah sesuai Peraturan Kementerian Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2010 mengenai nomenklatur Kementerian Dalam Negeri.

Kementrian Dalam Negeri mempunyai tugas bertanggung jawab untuk mengelola urusan dalam negeri dan membantu presiden untuk menjalankan pemerintahan. Tentang tugas dan tanggung jawab Kementerian Dalam Negeri salah satunya yaitu perumusan, penetapan dan pelaksanaan peraturan yang bijak dan kebijakan pemerintahan umum, otonomi daerah,

---

<sup>34</sup>Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam* (Pameksan: Duta Media Publishig,2018),56

pembangunan pemerintahan daerah, pembangunan pemerintahan desa, pembangunan kenegaraan dan administrasi, seperti pembangunan daerah, pembangunan dana daerah, dan daftar sensus penduduk dan kependudukan yang sesuai aturan perundang-undangan.<sup>35</sup>

Dalam salah satu tugasnya disebutkan yaitu pembinaan pemerintahan desa, dan pada salah satu Peraturan Menteri Nomor 1 tahun 2016 mengatur mengenai pengelolaan aset desa dimana pada peraturan tersebut mengatur keseluruhan rangkaian pengelolaan aset desa yang meliputi, tahap rencana, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamatan, pemeliharaan, pembuangan, pengalihan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pengawasan serta tahap mengelola aset desa. Peraturan pemerintah dalam negeri atau disingkat “Permendagri” ini mempunyai satu pasal yang mengatur mengenai pengelolaan aset desa.

Dalam penggunaan barang milik desa, menurut ketentuan umum Pasal 1 (10), penggunaan adalah penggunaan barang milik desa yang dimanfaatkan dengan cara tidak langsung untuk melaksanakan tugas pemerintahan desa dan tanpa merubah status hak milik barang tersebut. Disebutkan juga pada pasal 1 nomor 11 permendagri nomor 1 tahun 2016 bahwa sewa merupakan Pemanfaatan barang milik desa oleh orang lain dalam kurun waktu yang ditentukan dan untuk memperoleh suatu imbalan. Oleh karena itu penggunaan barang milik desa ini harus sesuai dengan peraturan tertulis. Jenis barang milik desa diantaranya kekayaan asli desa yang meliputi (tanah milik desa, pasar desa, pasar hewan, tambatan kapal, bangunan desa, lelang perikanan desa, lelang hasil tani seperti padi atau hasil lainnya, hutan desa, sumber air desa, kamar mandi/wc umum dan kekayaan asli milik desa lainnya). Biasanya aset desa yang disewakan adalah tanah kas desa. Tanah kas desa sendiri merupakan Tanah yang dikuasai perangkat desa sebagai penghasil utama desa atau digunakan untuk kepentingan bersama.

Pada paragraf keempat permendagri nomor 1 tahun 2016 pasal 1 ayat 3 menyebutkan pemanfaatan aset desa salah satunya yaitu sewa. Kemudian peraturan sewa sendiri di atur dalam pasal 12 ayat 1 yang menyebutkan “pemanfaatan aset desa

---

<sup>35</sup>Kementrian Dalam Negeri Republik Indonesia, 12 Desember, 2022, <https://www.kemendagri.go.id>

yang berupa sewa seperti yang tertera pada pasal 11 ayat 92) huruf a, tidak mengubah status hak milik aset desa. Itu artinya jika terjadi perjanjian sewa menyewa asset desa misalnya berupa tanah yang disewakan kepada penyewa, tanah tersebut statusnya tetap milik desa dan penyewa hanya menjadi pemilik sementara selama masa sewa tanah tersebut.<sup>36</sup>

Pasal 12 ayat (2) menyebutkan “Lama masa sewa sesuai yang terdapat dalam ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun dan masa perpanjangan. Dari pasal ini bisa diambil kesimpulan bahwa lamanya masa sewa yaitu paling lama 3 tahun dan jika ingin menyewa lagi maka boleh di perpanjang sesuai kesepakatan. Kemudian Aturan sewa-menyewa ini termuat pada pasal 12 ayat (3) yaitu sewa menyewa asset desa yang berdasarkan perjanjian harus memenuhi syarat diantaranya; orang-orang yang terlibat perjanjian, terdapat objek yang diperjanjikan, jenis, luas atau jumlah barang, besar harga sewa dan lamanya masa perjanjian sewa, kewajiban orang yang menyewa untuk anggaran operasional dan pemeliharaan pada saat masa sewa, hak serta kewajiban pihak yang bersangkutan, keadaan diluar kemampuan pihak-pihak serta syarat lain yang diperlukan.

Dari aturan Permendagri nomor 1 tahun 2016 mengenai pengelolaan asset desa yang berupa sewa tersebut bisa ditarik kesimpulan yaitu perjanjian sewa menyewa harus dilaksanakan sesuai persetujuan antar pihak, adanya objek yang disewakan misalnya rumah atau tanah atau gedung, tenggang waktu sewa lamanya 3 tahun dan boleh di perpanjang, jenis, biaya sewa, besaran luas harus jelas tanpa samar dan harus diketahui kedua belah pihak, semua biaya operasional menjadi tanggung jawab penyewa jika masih dalam jangka waktu sewa, dan persyaratan lainnya yang dianggap perlu semuanya harus sesuai aturan hukum yang berlaku.<sup>37</sup>

## B. Penelitian Terdahulu

Ada beberapa peneliti yang sudah melaksanakan penelitian tentang kasus yang berhubungan tentang perjanjian sewa menyewa berikut penulis cantumkan dalam penelitian sebelumnya pada bab ini yang berkaitan tentang penelitian ini antara lain:

---

<sup>36</sup>Permendagri, “1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*, (14 Januari 2016)

<sup>37</sup>Permendagri, “1 Tahun 2016, *Pengelolaan Aset Desa*, (14 Januari 2016)

Skripsi Achmad Mufid Sunani “Akad sewa tanah bengkok dalam perspektif hukum islam (studi kasus di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)”. Dari penelitian ini menjelaskan tentang sewa menyewa tanah kas desa menurut syariah dan adanya ketidaksesuaian dalam sewa menyewa tersebut. Sedangkan kesimpulannya yaitu adanya perbedaan akad penggunaan barang sewaan sehingga pelaksanaannya tidak memenuhi syarat dan diharamkan oleh Islam serta akad tersebut batal. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yaitu meneliti sewa-menyewa tanah aset desa. Serta perbedaannya adalah penelitian ini berfokus pada persewaan tanah bengkok dalam sudut pandang hukum islam sedangkan peneliti fokus pada daluarsa perjanjian sewa menyewa aset desa dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif.<sup>38</sup>

Skripsi M. Najib Setia Budi Kurniawan “Perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman (Studi perspektif hukum Islam dan fiqh muamalat)”. Dari penelitian ini menjelaskan mengenai sewa menyewa tanah kas desa dari perspektif hukum islam dan fiqh muamalah. Sedangkan kesimpulannya adalah perjanjian sewa tersebut cacat secara hukum dan tidak sah karena pihak yang menyewakan tidak mengikuti tata cara pembuatan perjanjian sewa dan juga beberapa pasal tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa tersebut. Penelitian ini dan penelitian penulis sama-sama meneliti sewa menyewa tanah kas desa dan yang membedakan yaitu, pada penelitian ini berfokus pada perjanjian sewa menyewa menurut perspektif hukum perdata dan fiqh muamalah, sedangkan peneliti fokus pada daluarsa perjanjian sewa menyewa aset desa dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif.<sup>39</sup>

Skripsi Mahirda Aulia Putri “Tinjauan hukum islam dan hukum positif tentang sewa tunggu tanah bengkok (Studi kasus di Desa Bumi Dipasena Jaya Ifra Kecamatan Rawajitu Timur Kabupaten Tulang Bawang). Dari penelitian ini menjelaskan mengenai sewa menyewa tanah bengkok dari sudut pandang hukum

---

<sup>38</sup>Lihat Skripsi: Achmad Mufid Sunani “Akad Sewa Tanah Bengkok dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas).Fakultas Syariah, IAIN Purwokerto,2015.

<sup>39</sup>Lihat Skripsi: M. Najib Setia Budi Kurniawan “Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Bengkok di Wilayah Padukuhan Jenengan Desa Maguwoharjo Depok Sleman (Studi Perspektif Hukum Islam dan Fiqh Muamalat)”.Fakultas Syariah Dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2018.



islam dan hukum positif. Sedangkan kesimpulannya bahwa akad sewanya rusak karena masalah persewaan tanah yang bukan miliknya, tetapi milik kepala desa dan sewaktu-waktu dapat diambil alih, maka sewa yang dilakukan pamong desa dengan syarat tanah bengkok desa yang disewakan kepada 2 orang penggarap tanpa diketahui aparat desa yang lain. Kemudian dalam tinjauan hukum positifatas penyewaan tanah Bengkulu yaitu Perda Tulang Bawang Nomor 12 Tahun 2001 tentang Sumber Pendapatan Desa, persewaan terjadi antara pamong dengan masyarakat Bumi Dipasena Jaya Kecamatan Rawajitu Timur Kabupaten Tulang Bawang sangat bertentangan dengan aturan bahwa dalam Perda ditegaskan bahwa pada saat pelaksanaan sewa atas tanah tersebut adalah milik sendiri. desa harus diketahui oleh kepala desa dalam jangka waktu 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) tahun. Dengan demikian aparat desa melanggar peraturan sewa menyewa. Penelitian ini dengan penulis sama-sama meneliti sewa menyewa tanah bengkok desa namun perbedaannya terletak pada penelitian ini berfokus pada sewa menyewa di tinjau dari hukum islam dan hukum positif. Sedangkan peneliti fokus pada daluarsa perjanjian sewa menyewa aset desa dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif.<sup>40</sup>

Tedy Kuswara “Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa antara PB Rancah karya dan pemerintah desa Caturtunggal. Penelitian ini menjelaskan mengenai perjanjian sewa menyewa yang tidak sesuai perjanjian. Sedangkan kesimpulannya perjanjian sewa menyewa kios harus arus dibatalkan karena prinsip kepribadian antara para pihak tidak diterapkan, dan untuk membuat kontrak baru, PB Rancah harus membatalkan perjanjian terlebih dahulu dan kemudian pemerintah desa harus membuat perjanjian baru. Yang membedakan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu terletak pada penelitian ini meneliti tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah kas desa. Sedangkan peneliti fokus pada daluarsa perjanjian sewa menyewa aset desa dalam perspektif hukum Islam dan Hukum Positif Dan sama-sama meneliti perjanjian sewa-menyewa tanah kas desa.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup>Lihat Skripsi: Mahirda Aulia Putri “*Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Tentang Sewa Tunggu Tanah Bengkulu (Studi Kasus di Desa Bumi Dipasena Jaya Ifra Kecamatan Rawajitu Timur Kabupaten Tulang Bawang)*.”Fakultas Syariah, UIN Raden Intan Lampung, 2021.

<sup>41</sup>Lihat Skripsi: Tedy Kuswara “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Antara PB Rancah Karya Dan Pemerintah Desa Caturtunggal*”.”Fakultas Hukum, UII Yogyakarta, 2018.

Skripsi Dara Kamaratih “Kajian yuridis tentang pengelolaan tanah kas desa oleh kepala desa berdasarkan peraturan menteri dalam negeri nomor 1 tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa. Dari penelitian tersebut menjelaskan mengenai pengelolaan tanah kas desa sesuai peraturan pemerintah dalam negeri no.1 tahun 2016. Sedangkan kesimpulannya status tanah bengkok dan sejenisnya berubah menjadi kas desa, status tanah bengkok yang awalnya digarap dan menjadi sumber pendapatan langsung untuk kepala desa dan perangkat desa berubah menjadi kas desa. dengan itu menjadi sumber pendapatan bagi desa dan dilakukan sebagai bagian dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Keuangan Desa (APPKD). Apabila tanah kas desa dikelola sebagai milik desa, maka menjadi kewenangan kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan dan dapat melimpahkan sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa. Yang membedakan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu terletak pada penelitian ini berfokus pada pengelolaan tanah kas desa berdasarkan Permendagri nomor 1 tahun 2016 sedangkan penelitian penulis berfokus pada daluarsa perjanjian sewa menyewa aset desa dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif.<sup>42</sup>

### C. Kerangka Berfikir

Perjanjian sewa merupakan kesepakatan bersama. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, menyewa berarti menggunakan sesuatu dengan membayar sewa. Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Perjanjian sewa menyewa adalah “suatu perjanjian dimana salah satu pihak setuju untuk memberikan keuntungan kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dan dengan membayar suatu harga yang kemudian disetujui oleh pihak tersebut untuk dibayar”. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pemilik barang hanya menawarkan kemanfaatan atau penggunaan barang untuk jangka waktu tertentu, yaitu. pemilik hanya mengalihkan kuasa pelepasan atas barang tersebut kepada pemberi sewa, tetapi bukan kepemilikannya.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup>Lihat Skripsi: Dara Kamaratih “Kajian Yuridis Tentang Pengelolaan Tanah Kas Desa Oleh Kepala Desa Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa”. Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2019.

<sup>43</sup>Rebecca Kallo, Meiryana Nurlinda, Hasby Noer Ashiddiye, *Keabsahan sewa menyewa kamar kost secara lisan dalam perspektif hukum perdata* (Jurnal lex suprena, 3 no.1 (2021), 539.

Di desa Bakalan Kecamatan Kalinyamatan Kabupaten Jepara telah terjadi perjanjian sewa menyewa aset desa yang dilaksanakan dengan sistem lelang dimana penawar harga tertinggi yang berhak menyewa tanah tersebut. Namun ada salah satu penyewa yang pada saat masa sewa sudah habis tetapi tetap melanjutkan menanam tanamannya karena belum siap untuk dipanen tanpa harus membayar biaya sewa lagi.<sup>44</sup>

Dari uraian diatas dapat digambarkan bahwa kerangka berfikir dalam penelitian ini adalah seagai berikut:

**Gambar 2.1**



<sup>44</sup>Karmani, (wawancara oleh penulis)