

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teori Terkait Sewa Menyewa

1. Sewa Menyewa

a. Akad

Kata akad dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat.¹ Kata “akad” dalam konteks bahasa mengacu pada perbuatan mengikat atau menyambungkan sesuatu dalam konteks tertentu, baik itu bersifat konkret atau abstrak. Secara etimologi, istilah ini merujuk pada tindakan menggabungkan dua ujung tali sehingga terikat bersama dan membentuk satu tali yang lengkap.²

Para ulama menafsirkan konsep ini sebagai perpaduan antara ijab dan qabul, serta penghubungan keduanya untuk mencapai tujuan yang diinginkan, dengan konsekuensi konkret yang mengikuti. Oleh karena itu, akad merupakan kolaborasi antara dua pihak yang sedang melakukan ijab dan qabul untuk mencapai tujuan yang mereka inginkan. Dari sudut pandang tertentu, akad adalah tindakan hukum yang melibatkan dua pihak, pihak pertama menyatakan niatnya melalui ijab, sementara pihak lainnya menerima dengan qabul. Ini merupakan perjanjian yang melibatkan dua orang atau lebih, di mana pihak pertama berkomitmen untuk memberikan pekerjaan dan pihak lainnya berkomitmen untuk melaksanakannya.³

Rukun akad ada 4 menurut jumhur fukaha, yaitu:

- 1) Aqid, yaitu pihak-pihak yang terlibat dalam akad.
- 2) Ma'qud 'alaih, mencakup benda-benda yang menjadi objek dalam akad.
- 3) Maudhu'al-'aqd, mengacu pada tujuan atau maksud dari melakukan akad.
- 4) Shighat al-'aqd yang terdiri dari ijab qabul, yaitu proses pertukaran kesepakatan.⁴

¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 15.

² Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Cet. 1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 75.

³ Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Cet. III, Jakarta, Sinar Grafika, 2004, h. 153

⁴ Qamarul Huda, *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 28.

Syarat-syarat yang harus terpenuhi saat melakukan akad adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak-pihak yang terlibat dalam akad harus memiliki kapasitas hukum (ahli), artinya akad yang dilakukan dalam keadaan tidak waras tidak sah.
- 2) Objek akad harus dapat menerima hukum yang berlaku.
- 3) Akad tersebut harus diizinkan oleh syara' (aturan agama) untuk dilakukan oleh pihak yang memiliki hak, meskipun bukan pemilik objeknya.
- 4) Akad tidak boleh termasuk dalam jenis akad yang dilarang oleh agama, seperti jual beli barang yang dilarang.
- 5) Akad harus memiliki manfaat yang jelas.
- 6) Ijab harus berlangsung tanpa gangguan, sehingga ijab tidak sah jika dibatalkan sebelum adanya qabul.⁵

Oleh karena itu, syarat-syarat tersebut harus terpenuhi sebelum menjalankan suatu tindakan atau melaksanakan ibadah tertentu. Ketika syarat-syaratnya ini tidak terlaksana, mengakibatkan tindakan yang dilakukan dianggap tidak sah, sebagaimana yang terjadi dalam suatu akad, di mana jika syarat-syarat di atas tidak dipenuhi, maka akad tersebut tidak akan sah.

b. Pengertian Sewa Menyewa

Istilah “Al-Ijarah” dalam bahasa Arab, secara etimologis berasal dari kata “al-ajru”, yang berarti “penggantian”. Karena itu, dalam konteks pahala, konsep ini juga disebut “al-ajru” atau upah. Oleh karena itu, sewa-menyewa (ijarah) dapat diartikan sebagai upah, jasa, atau imbalan.⁶

Secara terminologi, istilah ini merujuk pada akad yang dilakukan untuk memperoleh manfaat dari sumber yang dimiliki oleh pihak lain dengan membayar sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati oleh kedua pihak, dengan syarat-syarat tertentu.⁷

⁵ Qamarul Huda, *Fikih Muamalah*, 32.

⁶ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 277.

⁷ Ahmad Faron Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik Hingga Kontemporer*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), 49.

Beberapa definisi ijarah dari pandangan ulama fiqih, adalah sebagai berikut :

- 1) Menurut pendapat Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمُنَافِعِ بِعَوَظٍ

Artinya: “Akad atau sesuatu kemanfaatan dengan pengganti”.⁸

- 2) Menurut pendapat Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاخَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَلِّ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَظٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Akad atau suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.

- 3) Menurut pendapat Malikiyah dan Hanabiyah

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاخَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَظٍ

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.⁹

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, Ijarah adalah perjanjian untuk mengalihkan manfaat atau hak penggunaan barang atau layanan dalam jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa atau upah, tanpa melibatkan peralihan kepemilikan barang itu sendiri.¹⁰

Sewa-menyewa atau ijarah dapat dijelaskan sebagai perjanjian yang melibatkan pengalihan hak penggunaan benda atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa melibatkan kepemilikan benda itu sendiri. Transaksi sewa-menyewa (ijarah) didasarkan pada pengalihan hak manfaat.

c. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum sewa menyewa (ijarah) adalah sebagai berikut:

- 1) Dasar hukum Al-Qur’an
 - a) QS. Al-Qashas : 26

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), 114.

⁹ Ahmad Faron Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer*, 50.

¹⁰ Fichia Melina dan Diah Mestika, ‘Praktik Sewa Menyewa Sawah Perspektif Ekonomi Islam’, *Islamic Business and Finance (IBF)*, 3.2 (2022), 109.

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَجَرْتَ

الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿١٦﴾

Artinya: “Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya”. (QS. Al-Qashas: 26).¹¹

Arti dari ayat tersebut adalah dalam konteks kerja sama antara dua pihak yang sepakat untuk saling membantu atau memberikan bantuan, ini sesuai dengan prinsip agama.¹² Seseorang memiliki hak untuk menerima tugas dan menjadi pelaksana pekerjaan. Sebagai ganti dari pekerjaan yang telah dilakukan, pekerja berhak menerima bayaran. Di sisi lain, pemberi tugas memiliki tanggung jawab untuk memberikan bayaran kepada pekerja tersebut.¹³

b) QS. At-Thalaq : 6

اسْكُنُوهُنَّ مِّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجَدِكُمْ وَلَا تَضَارُوهُنَّ
لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ^ج وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ
يَضَعْنَ حَمَلَهُنَّ ^ج فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ^ط وَأَتَمِرُوا
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ^ط وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan

¹¹ Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Jakarta: PT Mumtaz Madya Islami, 2007), 388.

¹² Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 29.

¹³ Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), 112.

janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (QS At-Thalaq: 6).¹⁴

2) Dasar Hukum Hadits

a) Sabda Rasulullah Saw:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرَقَهُ (راوه أبو يعلى وابن ماجه والطبرنى والترمذى)

Artinya: “Berikan upah/ jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka.” (HR. Abu Ya’la, Ibnu Majah, ath-Thabranu, dan at-Tirmidzi).

b) Riwayat Abu Hurairah dan Abu Sa’id al- Khudri Rasulullah Saw. bersabda:

مَنْ اسْتَجَارَ أَجِيرًا فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرَهُ (راوه عبدالرزاق والبيهقى)

Artinya: “Siapa yang menyewa seseorang maka hendaklah ia beritahu upahnya”. (HR. Abd ar-Razzaq dan al-Baihaqi).¹⁵

d. Rukun Sewa Menyewa

Rukun sewa menyewa (ijarah) adalah sebagai berikut:

1) Pelaku akad (al-mu’jir dan al musta’jir)

Al-mu’jir, yang juga bisa disebut al-ajir, mengacu pada pemberi sewa, yaitu orang yang menyewakan barang melalui akad ijarah. Istilah al-ajir juga merujuk kepada orang yang menyewakan dirinya

¹⁴ Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Jakarta: PT Mumtaz Madya Islami, 2007), 558.

¹⁵ Syaikh, dkk, *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 137-138.

atau jasanya, sedangkan yang dimaksud dengan al-musta'jir adalah orang yang menyewa (penyewa).

2) Shighat

Persyaratan shighat dalam akad ijarah sama dengan transaksi jual beli, yang berarti akad ijarah tidak akan sah jika ijab dan qabul tidak sesuai, termasuk kesesuaian antara objek akad dan jangka waktu sewa. Ijab harus mencakup tujuan dan isi yang jelas, baik dalam bentuk lisan, tulisan, isyarat, atau metode lain, dan jenis akad yang diinginkan harus terdefinisi dengan baik. Demikian pula, qabul harus mencakup maksud dan isi akad yang jelas.

Dalam hal penggunaan kata-kata dalam ijarah, mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyyah berpendapat bahwa penting untuk menggunakan kata “al-ijarah” dan “al-ikrah” beserta berbagai perubahannya. Dalam transaksi sewa-menyewa, perlu menggunakan istilah sewa-menyewa atau kata lain yang dengan jelas menunjukkan niat menerima manfaat dengan pembayaran yang sesuai.

3) Objek akad sewa/ manfaat dan sewa/ upah (ma'qud 'alaih).

Dalam akad ijarah, terdapat dua unsur penting yang merupakan objek akad, yaitu yang satu adalah barang atau manfaat yang disewakan atau pekerjaan yang dilakukan, dan yang lain adalah uang sewa atau upah yang harus dibayar.¹⁶

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa, rukun pokok dalam akad ijarah adalah ijab (pernyataan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa-menyewa). Namun, mayoritas ulama berpendapat bahwa ada empat komponen inti dalam rukun ijarah, yaitu pihak yang terlibat, sewa/ upah, manfaat, dan shighat (ijab dan qabul). Ulama Hanafiyah juga berpendapat bahwa, pihak yang terlibat, sewa/ upah, dan manfaat adalah persyaratan dalam ijarah, bukan rukunnya.¹⁷ Ini menyatakan bahwa, jika salah satu dari rukun tersebut tidak terpenuhi dalam akad sewa-menyewa (ijarah),

¹⁶ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 128.

¹⁷ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, Cet.2 (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007),

maka akad sewa-menyewa akan dianggap tidak sah. Karena unsur-unsur dalam ijarah di atas harus ada secara bersamaan dan tidak dapat diganti.

e. Syarat-Syarat Sewa Menyewa

Syarat-syarat sewa menyewa (ijarah) menurut M. Ali Hasan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat untuk kedua pihak yang terlibat dalam akad adalah sebagai berikut: mereka harus telah mencapai usia baligh dan memiliki akal yang sehat (menurut Mazhab Syafi'i dan Hambali). Oleh karena itu, jika seseorang yang belum mencapai usia baligh atau tidak memiliki akal yang sehat, seperti anak kecil atau seseorang yang tidak waras, menyewakan harta mereka atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan pengetahuan), maka akad Ijarah mereka dianggap tidak sah. Namun, Mazhab Hanafi dan Maliki memiliki pandangan yang berbeda, di mana seseorang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh. Anak yang sudah mumayiz (dapat memahami) juga diizinkan melakukan akad ijarah dengan syarat persetujuan dari wali mereka.
- 2) Kedua pihak yang terlibat dalam akad ijarah harus dengan sukarela menyatakan kesepakatan untuk melaksanakan akad tersebut, jika salah satu dari mereka terpaksa, maka akad tersebut tidak sah.
- 3) Manfaat dari ijarah harus dijelaskan dengan baik, agar tidak ada ketidakpastian di masa depan yang dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karena itu, jika manfaatnya tidak dijelaskan secara tegas, maka akad tersebut dianggap tidak sah.
- 4) Objek ijarah harus dapat diserahkan dan digunakan dengan langsung tanpa cacat. Ulama fiqih sepakat bahwa tidak diperbolehkan menyewa sesuatu yang tidak bisa diserahkan dan digunakan secara langsung oleh penyewa. Contohnya, sebuah rumah harus dalam kondisi siap pakai dan tentu saja, apakah akad itu dilanjutkan atau tidak sangat tergantung pada penyewa jika rumah atau toko tersebut disewakan kepada orang lain. Setelah masa sewa berakhir, baru bisa disewakan kepada orang lain.
- 5) Objek Ijarah harus sesuai dengan ketentuan syariah. Oleh karena itu, para ulama fikih sepakat bahwa

tidak boleh memberi upah kepada tukang sihir, tidak boleh menyewa seseorang untuk melakukan pembunuhan (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk kegiatan judi atau prostitusi (pelacuran). Demikian pula, tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk digunakan sebagai tempat ibadah mereka.¹⁸

f. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari obyeknya, akad ijarah dapat dibagi menjadi dua yaitu:

- 1) Ijarah yang melibatkan manfaat, seperti sewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Jika manfaat tersebut sesuai dengan syariah dan boleh digunakan, para ulama fikih sepakat bahwa akad ijarah semacam ini diperbolehkan.¹⁹
- 2) Ijarah yang melibatkan pekerjaan adalah ketika seseorang disewa untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu. Menurut pandangan ulama fiqih, jenis ijarah semacam ini diperbolehkan jika tugas pekerjaan tersebut terdefinisi dengan baik.

Madzhab Syafi'i juga berpendapat mengenai pembagian ijarah, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Ijarah ain, yaitu ijarah atas penggunaan barang yang telah ditentukan. Dalam ijarah ini terdapat syarat yang harus dipenuhi:
 - a. Barang yang disewakan harus jelas dan spesifik. Misalnya, tidak diperbolehkan menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud.
 - b. Barang yang disewakan harus diperlihatkan kepada kedua belah pihak saat akad dilakukan, atau sebelum akad, selama barang tersebut tidak diperkirakan akan rusak atau berubah.
- 2) Ijarah immah adalah bentuk sewa-menyewa di mana jasa atau manfaat yang ditawarkan dilakukan oleh pemilik. Sebagai contoh, sewa mobil dengan tujuan

¹⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 227-230.

¹⁹ M. Shalahuddin, *Asas-Asas Ekonomi Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 72-73.

pergi ke kota tertentu, di mana pemilik mobil juga menyertakan layanannya. Dalam pandangan madzhab Syafi'i, akad semacam ini hampir serupa dengan akad pesanan (salam). Yang perlu diperhatikan dalam ijarah ini adalah pembayaran upah atau biaya di muka, yang serupa dengan akad.²⁰

g. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa adalah jenis perjanjian yang sering terjadi dalam masyarakat, di mana biasanya kedua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut tidak memiliki hak untuk membatalkannya (tidak memiliki hak pasakh), karena ini adalah perjanjian timbal balik antara keduanya. Meskipun demikian, dalam situasi tertentu, ada kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan yang kuat.²¹ Tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa salah satu pihak dapat membatalkan perjanjian jika ada alasan kuat untuk melakukannya.

Sewa menyewa akan batal jika terjadi kondisi sebagai berikut:

- 1) Kerusakan pada barang sewa yang terjadi selama dalam penguasaan penyewa.
- 2) Kerusakan barang yang disewakan, seperti bangunan yang runtuh atau lainnya.
- 3) Kerusakan barang yang diberikan untuk upah, seperti pakaian yang diberikan untuk dijahit.
- 4) Berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan atau selesainya pekerjaan.²²

Jika pemilik menjual barang atau benda yang disewakan, maka perjanjian sewa menyewa tidak akan berakhir sampai masa sewa selesai. Penyewa mempunyai kewajiban untuk memberi tahu pemilik baru tentang hak dan waktu sewanya. Selain itu, ketika salah satu pihak ada yang meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan dibatalkan. Akad sewa menyewa akan tetap

²⁰ Ibn Tamiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akad dan Hikmah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2001), 57.

²¹ Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafiaka, 2004), 56-57.

²² Siti Choiriyah, *Mu'amalah*, (Sukoharjo: CDAQ STAIN Surakarta, 2009), 55.

berlangsung hingga masa sewa selesai dan dapat diambil alih oleh ahli warisnya.²³

h. Kewajiban Para Pihak Sewa Menyewa

Beberapa kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa dan pemilik barang yang disewakan, antara lain:

- 1) Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan
 - a. Orang yang menyewakan suatu barang harus berusaha sebaik mungkin agar penyewa dapat memperoleh manfaat maksimal dari barang yang disewakan. Contohnya, melengkapi perabotan rumah yang akan disewakan, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
 - b. Penyewa ketika selesai penyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana kita menyewanya. Maksudnya adalah penyewa wajib atau bertanggung jawab memperbaiki atas objek yang rusak/cacat apabila objek yang disewa tersebut rusaknya berasal dari penyewa itu sendiri, dan kemudian harus mengembalikan atau menyerahkan objek yang ia sewa dalam keadaan semula atau utuh, seperti mana ia menyewa.
 - c. Masing-masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka dalam hal ini ia boleh membatalkan akad perjanjian sewa.
 - d. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada orang penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila orang yang menyewakan menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau sebagian masa sewa, maka ia

²³ D. Sirrojudin Ar, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cet. 4, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), 663.

tidak berhak memanfaatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam akad sewa menyewa (ijarah), sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang menyewakan memberika keleluasaan kepada penyewa untuk menggunakan barang yang disewa, namun penyewa tidak memanfaatkannya sepenuhnya selama masa sewa, ia tetap harus membayar penuh. Karena ijarah merupakan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, kewajiban harus dipenuhi, yaitu pemilik barang harus menerima bayaran dan penyewa harus dapat menggunakan barang tersebut.

2) Hak dan kewajiban pihak penyewa

Pihak penyewa berhak menerima barang yang disewa dengan kondisi yang baik. Sementara itu, kewajiban para pihak penyewa dalam transaksi sewa-menyewa antara lain:

- a. Menggunakan barang sewaan seolah-olah barang itu adalah milik mereka sendiri.
- b. Melakukan pembayaran sewa sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.²⁴

2. Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPer adalah perjanjian dimana satu pihak berkomitmen untuk memberikan manfaat dari suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan membayar harga yang telah disepakati oleh pihak tersebut terakhir itu.²⁵

Syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian yang sah ada 4 yaitu:²⁶

- 1) Adanya persetujuan dari pihak-pihak yang terlibat.
- 2) Kemampuan untuk membuat perjanjian.
- 3) Adanya pokok permasalahan yang spesifik.
- 4) Tidak ada alasan yang dilarang.

²⁴ Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominal di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), 561-562.

²⁵ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradaya Paramita, 2002), 381.

²⁶ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Semua perjanjian yang sah memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang terlibat di dalamnya. Pembatalan perjanjian hanya bisa terjadi jika ada kesepakatan bersama atau atas dasar alasan-alasan yang telah diatur dalam undang-undang. Selain itu, perjanjian harus dibuat dengan niat yang baik.²⁷ Perjanjian tidak hanya mengikat pada isi yang tertulis di dalamnya, tetapi juga pada aspek-aspek yang seharusnya diatur sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan, adat, atau hukum.²⁸

3. Hukum Islam

a. Pengertian Hukum Islam

Menurut pandangan Islam, hukum dianggap sebagai bagian dari ajaran Islam dan merupakan aturan hukum yang bersumber dari agama. Konsep hukum Islam berbeda dari konsep hukum lain, terutama hukum modern. Umat Islam meyakini bahwa hukum Islam didasarkan pada wahyu Allah SWT yang dikenal sebagai syariah, yaitu panduan yang telah ditetapkan oleh Allah SWT untuk manusia.²⁹

Hukum Islam adalah sistem aturan yang bersumber dari Al-Qur'an dan hadits (as sunnah). Secara sederhana, hukum bisa diartikan sebagai norma-norma atau peraturan-peraturan yang mengatur tindakan manusia dalam masyarakat, baik yang berkembang dalam masyarakat maupun ketentuan yang telah ditetapkan. Hukum Islam tidak hanya mengatur hubungan antar individu, tetapi juga mengatur hubungan manusia dengan Tuhan, hubungan individu dengan dirinya sendiri, dan hubungan manusia dengan lingkungan alam.³⁰

b. Ruang Lingkup Hukum Islam

Ruang lingkup hukum Islam mencakup beberapa aturan sebagai berikut:

- 1) Ibadah adalah seperangkat peraturan yang mengatur hubungan langsung manusia dengan Allah SWT (ritual) yang melibatkan:

²⁷ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

²⁸ Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

²⁹ Barzah Latupono, dkk, Hukum Islam, Cet.1, (Yogyakarta : Deepublish, 2017),

2.

³⁰ R. Saija dan Iqbal Taufik, *Dinamika Hukum Islam Indonesia*, Ed.1, Cet.1 (Yogyakarta : Deepublish, 2016), 1.

- a. Rukum Islam: mengucapkan dua kalimat syahadat, melaksanakan shalat, menunaikan zakat, berpuasa di bulan Ramadhan, dan menunaikan haji bagi yang mampu.
 - b. Ibadah yang terkait dengan rukun Islam dan ibadah lainnya, antara lain:
 - a) Ibadah fisik (Badani), seperti: wudhu, mandi, tayamum, istinja', i'tikaf, sholat, umrah, khitan, pengurusan jenazah, dan sebagainya.
 - b) Ibadah harta (Mali), seperti: zakat, wakaf, shadaqah, qurban, infak, dan sebagainya.
 - 2) Muamalah adalah seperangkat peraturan yang mengatur interaksi antara manusia dengan manusia lainnya, termasuk tindakan seperti menyewa, berjualan, pinjam meminjamkan, transaksi simpan pinjam, dan lain sebagainya.
 - 3) Jinayah adalah serangkaian peraturan yang berkaitan dengan hukuman dalam Islam, yang mencakup hukum qishash (pembalasan), kifarat (denda), hukuman zina (perzinaan), hukuman pembunuhan, hukuman murtad (pemurtadan), dan lain sebagainya.
 - 4) Siyash adalah kumpulan peraturan yang berkaitan dengan tata tertib sosial, seperti persaudaraan, musyawarah, saling bantu-membantu, prinsip kebebasan, toleransi, tanggung jawab sosial, kepemimpinan, pemerintahan, dan sejenisnya.
 - 5) Akhlak adalah serangkaian peraturan yang mengatur perilaku pribadi seseorang, mencakup kualitas seperti kesabaran, rasa syukur, kemampuan memaafkan, tawakal, perilaku baik terhadap sesama makhluk hidup, dan lain sebagainya.
 - 6) Terdapat juga peraturan-peraturan lainnya, termasuk mengatur minuman, makanan, cara penyembelihan hewan, berburu, dakwah, konflik bersenjata, nazar (janji kepada Allah), perlindungan anak yatim, dan sebagainya.³¹
- c. Sumber-Sumber Hukum Islam**
- 1) Al-Quran

Kata Al-Quran berasal dari kata “*qaraa-yaqrau-qur'anan*” artinya bacaan, membaca, atau

³¹ Zainuddin Ali, *Hukum Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 5.

yang dibaca. Definisi Al-Quran didefinisikan sebagai wahyu Allah yang mengandung mukjizat dan diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW dalam bahasa Arab. Wahyu ini disampaikan secara mutawatir (berulang-ulang dan konsisten), dimulai dengan surat al-Fatihah dan diakhiri dengan surat an-Nas. Membaca Al-Quran dianggap sebagai bentuk ibadah. Al-Quran berisikan ajaran tentang keyakinan, hukum, dan etika yang mengatur kehidupan manusia di dunia, serta memberikan panduan untuk mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat.³²

2) As-sunnah

Sunnah merujuk pada tindakan atau cara yang biasanya diikuti atau dilakukan secara konsisten. Pengertian sunnah sesuai dengan sabda dari Rasulullah SAW yang memiliki arti sebagai berikut: “Barangsiapa yang membiasakan sesuatu yang baik di dalam Islam, amaka ia akan menerima pahalanya dan pahala orang-orang sesudahnya yang mengamalkannya...” (Hadits Riwayat Muslim).³³ Menurut ulama ushul fiqh, as-sunnah mencakup ucapan, perbuatan, dan persetujuan Nabi Muhammad SAW yang memiliki nilai hukum.³⁴

3) Ra'yu (Ijtihad)

Sumber yang ketiga adalah ra'yu atau ijtihad (akal pikiran). Suatu hal yang mengacu pada penggunaan akal pikiran manusia untuk mencari pemahaman hukum dengan memadukan prinsip-prinsip dari Al-Quran dan sunnah Nabi Muhammad SAW untuk penyelesaian suatu kasus tertentu.³⁵

d. Ciri-ciri Hukum Islam

Ciri-ciri dari hukum Islam adalah sebagai berikut:

- 1) Merupakan bagian yang bersumber dari agama Islam.
- 2) Erat kaitannya dengan Iman (Aqidah) dan akhlak (Kesusilaan), tak dapat dipisahkan darinya.

³² Panji Adam, *Hukum Islam*, Cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2019), 49.

³³ R. Saija dan Iqbal Taufik, *Dinamika Hukum Islam Indonesia*, 39.

³⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Islam*, 32.

³⁵ R. Saija dan Iqbal Taufik, *Dinamika Hukum Islam Indonesia*, 44.

- 3) Terdiri dari dua istilah utama, yaitu Syariat yang mencakup wahyu Allah SWT dan sunnah Nabi Muhammad Saw, serta fiqih yang merujuk pada pemahaman dan interpretasi manusia terhadap syariah.
- 4) Memuat dua bidang utama yaitu ibadah dan muamalah.
- 5) Terdiri dari Al-Quran, sunnah Nabi Muhammad Saw, hasil ijtihad manusia, dan ditetapkan dalam bentuk fatwa oleh para ulama untuk panduan umat manusia dalam kehidupan sosial.
- 6) Mendahulukan kewajiban dari pada hak, serta menghubungkan amal dengan pahala.
- 7) Dibagi menjadi dua jenis, pertama adalah hukum taklifi atau hukum taklif yang terdiri dari lima hukum: wajib, sunnah, makruh, haram, dan ja'iz. Kedua, hukum wadh'i yang mencakup syarat, sebab, dan halangan terhadap terjadinya hubungan hukum.³⁶

e. Prinsip-Prinsip Hukum Islam

1) Prinsip Tauhid

Prinsip ini menyatakan bahwa semua manusia tunduk pada prinsip yang sama, yaitu tauhid yang terkandung dalam kalimat “la ilaha illa Allah” (Tiada Tuhan selain Allah). Al-Quran dengan tegas menegaskan prinsip persamaan tauhid ini di antara seluruh umat manusia. Berdasarkan prinsip tauhid ini, pelaksanaan hukum Islam dianggap sebagai bentuk ibadah. Ibadah dalam konteks ini merujuk pada pengabdian manusia kepada Allah dan penyerahan diri kepada-Nya. Prinsip tauhid ini juga menghasilkan konsekuensi logis bahwa manusia dilarang untuk menyekutukan sesama manusia atau makhluk lainnya dengan Allah.³⁷

2) Prinsip Keadilan

Islam mengajarkan pentingnya keadilan dalam kehidupan berkelompok. Keadilan yang dianut mencakup berbagai aspek, seperti keadilan terhadap diri sendiri, keadilan hukum, keadilan sosial, dan

³⁶ Barzah Latupono, dkk, *Hukum Islam*, 24-25.

³⁷ Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, (Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016), 22.

keadilan global. Keadilan hukum harus diterapkan dengan adil kepada seluruh individu, tanpa memandang status sosial, warna kulit, atau jabatan. Semua orang dianggap setara di mata hukum.

3) Prinsip Amar Makruf Nahi Munkar

Amar makruf nahi munkar adalah perintah untuk berbuat baik dan melarang dari perbuatan jahat. Sasaran utama syariat adalah membangun kehidupan manusia dengan dasar pemahaman tentang perbuatan baik dan membersihkannya dari perbuatan jahat serta kejahatan.

4) Prinsip Persamaan

Seperti yang dijelaskan dalam surat Al-Hujurat ayat 13 yang artinya: “Hai manusia sesungguhnya kami menciptakan kamu lakilaki dan perempuan dan, menjadikan kamu berbangsa-bangsa, dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang bertaqwa. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”³⁸

Di mata Tuhan, semua manusia dianggap sama, tanpa memandang status kekayaan, kecerdasan, atau ketidakcerdasan. Semua berhak atas perlakuan yang setara dan tanpa diskriminasi, dan inilah yang menjadi prinsip persamaan yang diakui dalam Islam.

5) Prinsip Tolong menolong (Taawun)

Taawun yang berasal dari kata “ta’awana-yata’awanu”, adalah prinsip saling membantu dan bekerja sama yang dianjurkan dalam Hukum Islam. Sikap saling tolong menolong ini sesuai dengan prinsip tauhid, khususnya dalam upaya meningkatkan kebaikan dan ketakwaan kepada Allah.³⁹

4. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

³⁸ Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Jakarta: PT Mumtaz Madya Islami, 2007), 517.

³⁹ Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, 28.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, di mana "wan" berarti buruk dan "prestatie" berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Wanprestasi mengacu pada ketidakpenuhan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah ditetapkan dalam perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu, sebagaimana yang diatur dalam perjanjian yang bersangkutan. Istilah lain untuk wanprestasi dalam bahasa Indonesia adalah cidera janji atau ingkar janji.⁴⁰

Menurut Abdul R. Saliman, wanprestasi adalah situasi ketika seseorang tidak memenuhi apa yang telah mereka setuju untuk melakukannya, melaksanakan janji tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan, melakukan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukan dalam perjanjian.⁴¹ Sedangkan wanprestasi menurut Abdul Kadir Muhammad, adalah kewajiban yang tidak terpenuhi padahal telah disepakati dalam perjanjian. kewajiban yang tidak terpenuhi oleh pihak yang berutang dapat disebabkan oleh dua kemungkinan alasan, yaitu karena kesalahan pihak yang berutang, baik dengan sengaja maupun tidak, dan karena keadaan yang memaksa di luar kendali pihak yang berutang sehingga pihak yang berutang tidak bersalah.⁴²

Menurut subekti wanprestasi ialah kelalaian yang mencakup dalam empat macam yaitu:

- 1) Tidak memenuhi ketentuan yang telah disepakati untuk dilaksanakan.
- 2) Melaksanakan apa yang telah dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Melaksanakan apa yang telah dijanjikan, tetapi dengan keterlambatan.
- 4) Melakukan tindakan yang seharusnya tidak dilakukan berdasarkan perjanjian.⁴³

⁴⁰ Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak*, Cet.1 (Yogyakarta: Suluh Media, 2018), 55.

⁴¹ Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2011), 48.

⁴² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), 241.

⁴³ Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak*, 56.

Wanprestasi atau ingkar janji dapat terjadi baik secara disengaja maupun tidak disengaja. Dalam kasus wanprestasi yang tidak disengaja, pihak yang terlibat mungkin tidak mampu memenuhi kewajiban tersebut atau mungkin terpaksa untuk tidak memenuhi kewajiban tersebut.⁴⁴ Dalam Pasal 1243 KUHPer menyatakan bahwa penggantian biaya kerugian karena tidak terpenuhi suatu perjanjian diwajibkan, bagi pihak yang dinyatakan lalai wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan jika melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya ini digunakan sebagai acuan, dan hasilnya dievaluasi serta dibandingkan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Penelitian terdahulu, seperti skripsi dan jurnal, menjadi landasan dalam melaksanakan penelitian Beberapa penelitian terdahulu dalam penelitian ini termasuk:

No	Nama	Judul	Persamaan	Pembedaan
1	Ahmad Hanafi Zakariya	Skripsi Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata (studi kasus Di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten).	Penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Hanafi Zakariya memiliki persamaan dalam objek yaitu sewa menyewa tanah, penyelesaiannya menggunakan aspek hukum Islam dan penelitiannya menggunakan metode penelitian kualitatif.	Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Hanafi Zakariya terletak pada segi objek pengkajian, penelitian Ahmad Hanafi Zakariya membahas tentang sewa menyewa

⁴⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2014), 74.

				<p>tanah yang digunakan untuk produksi batu bara, sedangkan penelitian ini sewa menyewa tanah persawahan yang digunakan untuk bercocok tanam. Penelitian Ahmad Hanafi Zakariya juga dalam pelaksanaannya menggunakan hukum Adat. Kemudian terletak dari segi permasalahannya penelitian Ahmad Hanafi Zakariya dalam prakteknya menggunakan beberapa akad yaitu akad jual beli dan</p>
--	--	--	--	---

				<p>akad sewa menyewa yaitu mengambil manfaat dari barang yang disewa, sedangkan penelitian ini fokus pada akad sewa menyewa serta pembahasan mengenai ingkar janji dalam perjanjian sewa menyewa.</p>
2	Nur Rohman	<p>Skripsi Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata (studi kasus di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto).</p>	<p>Penelitian yang dilakukan oleh Nur Rohman memiliki letak persaman dalam objek yaitu sewa menyewa tanah, penyelesaiannya menggunakan aspek hukum Islam dan penelitiannya menggunakan metode penelitian kualitatif.</p>	<p>Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Nur Rohman terletak pada segi objek pengkajian, penelitian Nur Rohman membahas tentang sewa menyewa tanah yang digunakan untuk</p>

				produksi batu bara sedangkan penelitian ini sewa menyewa tanah persawahan yang digunakan untuk bercocok tanam dan dalam penyelesaiannya Nur Rohman juga menggunakan hukum Adat desa tersebut.
3	Imtiyanah	Skripsi Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata (studi kasus Di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah)	Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Imtiyanah terletak dari segi objek yaitu sewa menyewa tanah, serta penyelesaiannya menggunakan aspek hukum Islam, dan penelitiannya menggunakan metode penelitian kualitatif.	Perbedaan penelitian Imtiyanah terletak pada segi objek pengkajian, penelitian Imtiyanah membahas tentang sewa menyewa tanah yang digunakan untuk produksi batu bara sedangkan penelitian

				<p>ini sewa menyewa tanah persawahan digunakan untuk bercocok tanam. Kemudian terletak dari segi permasalahan penelitian Imtiyannah dalam praktek ini terdapat dua akad yaitu akad jual beli dan akad sewa menyewa, sedangkan penelitian ini fokus pada akad sewa menyewa serta pembahasan mengenai ingkar janji dalam perjanjian sewa menyewa.</p>
4	Nina Anggraini	Skripsi Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktek Sewa	Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Nina Anggraini	Perbedaan penelitian yang dilakukan

		<p>Menyewa Tanah Sawah dalam Sistem Tahunan dan Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur)</p>	<p>memiliki persamaan dalam objeknya yaitu sewa menyewa tanah dan penelitiannya sama-sama menggunakan metode penelitian kualitatif.</p>	<p>oleh Nina Anggraini terletak dari segi sistem pembayaran, penelitian Nina Anggraini menggunakan sistem pembayaran setelah panen, sedangkan penelitian ini pembayaran dilakukan diawal perjanjian sewa. Kemudian dalam penelitian Nina Anggraini fokus kajiannya adalah Hukum Ekonomi Islam terhadap sewa menyewa tanah sawah dalam sistem tahunan</p>
--	--	---	---	--

				dan oyotan, sedangkan penelitian ini fokus kajiannya adalah hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah dengan sistem tahunan serta membahas mengenai ingkar janji dalam perjanjian sewa menyewa.
5	Rendi Aditia	Skripsi Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi Di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat).	Penelitian yang dilakukan oleh Rendi Aditia memiliki persamaan dalam objek yaitu sewa menyewa tanah, kemudian penelitiannya menggunakan metode penelitian kualitatif.	Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Rendi Aditia terletak dari segi sistem pembayaran, penelitian Rendi Aditia menggunakan sistem pembayaran setelah panen

				<p>sedangkan penelitian ini pembayaran dilakukan diawal perjanjian sewa menyewa. Kemudian terletak pada permasalahan penelitian Rendi Aditia dalam pemanfaatan obyeknya sewanya mengandung unsur ketidakpastian atau gharar, sedangkan penelitian ini membahas mengenai ingkar janji dalam perjanjian sewa menyewa.</p>
--	--	--	--	---

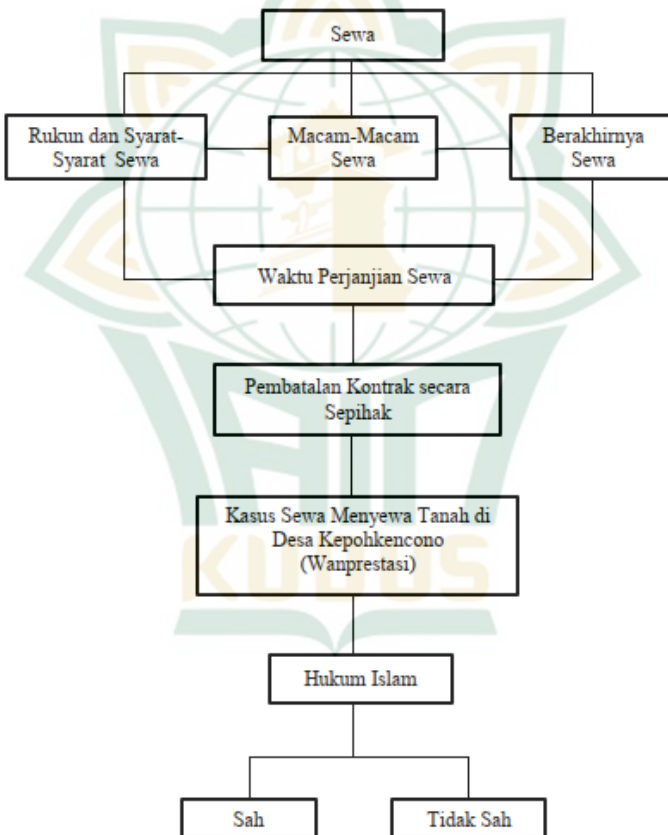
Dari lima penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh Ahmad Hanafi Zakariya, Nur Rohman, Imtiyanah, Nina Anggraini, dan Rendi Aditia, maka keterbaruan dari penelitian ini terletak pada tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah dengan sistem tahunan. Peneliti melakukan penelitian yang berjudul “tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah

dengan sistem tahunan” bertujuan untuk mengulas lebih lanjut mengenai pandangan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah. Selain itu, penelitian ini menjadi unik karena fokusnya pada permasalahan terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Kepohkencono, Kecamatan Pucakwangi, Kabupaten Pati.

C. Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir ini disusun dengan bagan sebagai berikut :

**Gambar 2.1
Kerangka Berfikir**



Sewa menyewa adalah perjanjian di mana hak penggunaan atau manfaat dari barang atau jasa dipindahkan untuk jangka waktu tertentu yang telah disepakati dengan pembayaran upah sewa. Ini hanya melibatkan transfer hak penggunaan barang tanpa perpindahan kepemilikan barang itu sendiri. Untuk memastikan validitas transaksi menurut hukum Islam, perjanjian sewa menyewa harus memenuhi rukun dan syarat-syarat yang ditetapkan. Masalah yang sering muncul dalam praktik sewa menyewa, seperti yang terjadi di Desa Kepohkencono, Kecamatan Pucakwangi, Kabupaten Pati, adalah kasus wanprestasi di mana salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan yang telah dibuat, yang menimbulkan pertanyaan apakah sewa menyewa tersebut sah dalam pandangan hukum Islam. Oleh karena itu, praktik sewa menyewa ini akan dievaluasi dari perspektif hukum Islam.

