

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Salah satu bentuk muamalah yang dibolehkan dalam ajaran Islam adalah melakukan sewa menyewa. Praktik sewa menyewa (*ijarah*) yang biasa dilakukan oleh banyak masyarakat di berbagai belahan dunia menjadi salah satu pokok pembahasan dalam ruang lingkup fiqih muamalah, yang mana memiliki peranan penting dalam hubungan antara manusia dengan manusia lainnya.<sup>1</sup> Seseorang yang melakukan sesuatu namun tidak memiliki tenaga untuk melaksanakannya maka ia membutuhkan bantuan tenaga orang lain dengan imbalan terhadap kegiatan yang dilaksanakannya. Praktik sewa menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, yaitu untuk meringankan salah satu pihak atau saling meringankan kedua belah pihak. *Ijarah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyari'atkan dalam Islam.

Pada dasarnya sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan adalah seorang pemilik atas benda yang disewakan.<sup>2</sup> Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan hak kebendaan terhadap seseorang, melainkan hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewa barang. Objek sewa menyewa pada umumnya merupakan harta kekayaan yang memiliki nilai yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, dan tentunya objek dari sewa menyewa haruslah barang yang dapat ditentukan dan memang dapat disewakan atau diperdagangkan. Sewa menyewa ini identik dengan transaksi menyewakan suatu benda untuk diambil manfaatnya dan memperoleh imbalan. Sewa menyewa ini tidak berkurang sedikitpun kadar dari barang atau jasa yang disewakan atas dasar saling merelakan. Dalam arti umum, sewa menyewa atau *ijarah* ini adalah suatu

---

<sup>1</sup>Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syari'ah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012). H. 152.

<sup>2</sup>Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Intermedia, 2001). h. 164

perikatan untuk memberikan manfaatnya saja tanpa mengurangi kadar.<sup>3</sup>

Peraturan mengenai sewa menyewa termuat dalam Buku III dan Buku VII KUHP yang dapat diberlakukan terhadap berbagai macam sewa menyewa, yang mengatur mengenai jenis, wujud serta waktu dalam penentuan sewa menyewa. Sumber hukum melakukan sewa menyewa dalam Islam diatur dalam Al-Qur'an surat Al-Thalaq :65 ayat 6, dan Q.S Al-Qashash ayat 26-27. Serta sunnah Rasulullah SAW yang berbunyi “*“Sesungguhnya Rasulullah saw, melarang akad muzara'ah dan memerintahkan akad mu'ajarah (sewa menyewa).”* (HR.Muslim).

Hukum *ijarah* itu mubah atau diperbolehkan. Al-Qur'an, sebagai kitab pedoman, memberi tuntunan dalam hampir segala aspek kehidupan. Salah satu aspek yang diperhatikan Al-Qur'an adalah tentang kegiatan sewa menyewa. Apabila penyewa memberikan pembayaran kepada yang menyewakan maka terdapat manfaat yang diberikan berkat kewajiban pembayaran yang diberikan oleh penyewa ini berkaitan dengan dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an.

Secara etimologi *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwadu* yang artinya ganti. Secara harfiah *ijarah* adalah nama upah.<sup>4</sup> Sedangkan dalam pengertian *syara'*, *al-ijarah* merupakan salah satu jenis akad dalam mengambil keuntungan dengan cara penggantian.<sup>5</sup> Dengan perkataan lain, terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang. Sebagai imbalan dari pengambilan manfaat suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran.<sup>6</sup>

*Ijarah* dapat diartikan sebagai transaksi manfaat atau keuntungan barang atau jasa dengan imbalan tertentu. Apabila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat

---

<sup>3</sup>Hamsah Hudaf and Ahmad Budi Lakuanine, “Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah,” *Mutawazin (Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo)* 2 No 1 (2021): h. 45.

<sup>4</sup>Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017). h. 55

<sup>5</sup>Syaikhu, Ariyadi, and Norwili, *Fikih Muamalah*, ed. Rafik Patrajaya (Yogyakarta: K-Media, 2020). h. 135

<sup>6</sup>Riza Afrian Mustaqim and Nada Batavia, “Analisis Penerapan Ijarah Bil Manfa'ah Pada Sistem Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh),” *Jurnal Al-Mudharabah* 3 (2021): h. 150.

atau keuntungan dari suatu benda disebut dengan *ijarah al-'ain* yang berarti sewa menyewa, seperti menyewa rumah untuk ditempati. Apabila yang menjadi objek transaksi tersebut berasal dari jasa atau tenaga seseorang disebut dengan *Ijarat al-zimamah* atau disebut dengan upah-mengupah, seperti upah buruh tani.<sup>7</sup>

*Al-Ijarah* sebagai kegiatan sewa menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah yang telah disyariatkan dalam Islam, pendapat Abdul Rahman Ghazaly.<sup>8</sup> *Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut, seperti rental mobil, sewa rumah, dapat berupa hak guna jasa dan lain-lain.<sup>9</sup>

Kegiatan sewa menyewa penting dalam masyarakat, kegiatan ini telah diatur secara jelas dalam fatwa MUI DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>10</sup> Perbedaan antara jual beli dengan sewa menyewa adalah pada perjanjian jual beli benda atau barang yang telah di sepakati untuk dijual sudah menjadi hak milik dari pembeli setelah pembeli menyerahkan uang kepada penjual. Sedangkan pada sewa menyewa, benda atau barang yang telah disepakati tidak dapat dimiliki oleh penyewa. Penyewa hanya dapat menikmati benda atau barang tersebut dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan para pihak.<sup>11</sup> Dengan demikian, penyewa hanya memiliki hak pakai atas suatu benda dalam kurun waktu

---

<sup>7</sup>Amir Syarifudin, *Garis-Garis Besar Fiqih* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2017). h. 123.

<sup>8</sup>Abdul Rahmat Ghazali, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018). h. 266.

<sup>9</sup>Abu Azzam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontenporer* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017). h. 76.

<sup>10</sup>Dewan syariah MUI, *Pembiayaan Ijarah* (Jakarta: Nasional Sharia Broad, 2000). h. 1.

<sup>11</sup>Dwi Putra Anugrah Setia Bakti, "Wanprestasi Penyewa Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Traktor Pada Cv.Sarana Kontruksi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Di Desa Peniraman Kecamatan Sungai Pinyuh Kabupaten Mempawah," *E-Journal Fatwa Hukum Faculty Of Law Universitas Tanjungpura* 4 no 4 (2021): h. 141.

tertentu, dan tidak memperoleh hak milik atas objek sewa tersebut.<sup>12</sup>

Sewa menyewa benda dalam masyarakat biasanya ditemukan penyewaan kios sewaan kepada pihak ketiga disebut sewa menyewa paralel atau *ijarah paralel*. Penyewaan barang sewaan adalah akad yang dilakukan antara pemberi sewa (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) yang manfaatnya akan disewakan kembali kepada penyewa baru. Rafiq Yunus Al-Mishr dalam kitab fiqh *Al-Muamaat Al-Maliyah Al-Muashirah* memperkenalkan *ijarah* dalam bahasa arab sebagai *i'adat al-ka'jir* dan *al-tajirminal-bathin* yang artinya menyewakan dari karena penyewa memiliki dua kedudukan yaitu sebagai penyewa pada akad *ijarah* pertama dan pemberi sewa pada akad *ijarah* kedua.<sup>13</sup>

Penyewaan kios sewaan dapat dilakukan pada *ijarah* jasa ataupun *ijarah* barang. Sewa menyewa paralel tidak disyariatkan adanya kepemilikan barang sewa oleh pihak pemberi sewa karena tidak ada unsur pemindahan kepemilikan objek sewa. Sewa menyewa paralel subjek hukumnya ada dua dan mengandung dua akad.<sup>14</sup>

Dasar hukum dalam menyewakan barang mengacu pada pendapatnya Imam Abu Hanifah dan pengikut-pengikutnya bahwa tata cara tersebut termasuk dalam memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan. Karena tanggungan terhadap barang asal adalah atas pemilikinya yaitu orang yang menyewakan.<sup>15</sup> Ulama Hanabilah seperti Ibnu Qudamah Al-Maqdisi dalam kitab *Al-Mughni* berpendapat bahwa penyewa tidak boleh melakukan penyewaan barang sewaan dengan berdasar pada hadits riwayat Imam Abu Dawud, Nabi Muhammad SAW bersabda: “Tidak halal keuntungan atas barang yang tidak dalam

---

<sup>12</sup>Nuswardhani, “Aspek Hukum Antara Jual Beli, Sewa Menyewa Dan Beli Sewa Dalam Lalu Lintas Perdagangan,” *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum* 4 (2020): h. 307.

<sup>13</sup>Ikatan Akuntan Indonesia, *Modul Akad, Tata Kelola Dan Etika Syariah* (Jakarta: Grha Akuntan, 2020). h. 185-186.

<sup>14</sup>Muhammad Pazrin, “Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Yang Diulang Sewakan Pada Pihak Ketiga Oleh Pihak Penyewa Di Kota Pinoh Kabupaten Melawi,” *Jurnal Fatwa Hukum Faculty 1* (2018). h. 55.

<sup>15</sup>Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2011). h. 121-122.

jaminanmu.”<sup>16</sup>

Organisasi Standar Akuntansi Syariah Internasional atau AAOIFI nomor 9 berpendapat penyewa tidak dapat menyewakan barang yang telah disewa jika tidak mendapat izin dan kerelaan dari pemilik barang. Salah satu praktik penyewaan barang sewaan yang terjadi di masyarakat adalah menyewakan kios sewaan.<sup>17</sup>

Penyewaan barang sewaan dalam hukum perdata dianggap wanprestasi atau kelalaian dan dilarang secara hukum, kecuali jika diperjanjikan dengan tegas dalam perjanjian sewa sebelumnya dengan pemilik asal.<sup>18</sup> Menyewakan barang sewaan diatur dalam pasal 1559 KUHPerdota dan pasal 1340 KUHPerdota. Apabila diketahui dan mendapatkan persetujuan dari pemilik asal, maka diperbolehkan menyewakan barang sewaan dengan pihak ketiga, termasuk didalamnya membuat kesepakatan dengan penyewa yang baru. hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUH Perdata.<sup>19</sup>

Namun ditemukan beberapa kasus di masyarakat Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon melakukan penyewaan kios sewaan tanpa seijin dari pemilik kios. Jumlah kios yang ada di Kecamatan Ciledug 117 kios yang tersebar di beberapa daerah. Terdapat beberapa masyarakat yang melakukan penyewaan kios sewaan dan merugikan pihak pemilik kios.<sup>20</sup> Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik dan dianggap penting untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis terhadap Menyewakan Barang Sewaan” (Studi Kasus Sewa Kios di Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon).**

---

<sup>16</sup>Husni, “Hadis Ekonomi Keuntungan Tanpa Menanggung Risiko,” *Jurnal JES KaPe* 1 (2017). h. 14.

<sup>17</sup> Anzdoc, 2019, <https://adoc.pub/landasan-teori-akuntansi-syariah.html>. diakses tanggal 23 Maret 2022

<sup>18</sup>Tutiek Retnowati, “Wanprestasi Di Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko Antara Penyewa Dengan Penyalur Barang Kepada Pihak Kedua,” *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan* 3 (2019): h. 175.

<sup>19</sup>Albert Aries, “Perbedaan ‘Mengulang-Sewakan’ Dengan ‘Melepaskan Sewa,’” *Hukum Oline.Com*, 2013, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-mengulang-sewakan-dengan-melepaskan-sewa-lt516e57b8c709c>. diakses tanggal 23 Maret 2022

<sup>20</sup>Wawancara dengan Ibu Maryam pelaku menyewaan barang sewaan, 9 Februari 2022

## **B. Rumusan Masalah**

Berpijak pada latar belakang masalah tersebut, maka peneliti merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimana implementasi menyewakan kios sewaan di Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon?
- b. Bagaimana akibat hukum dari menyewakan kios sewaan di Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon?
- c. Bagaimana status hukum akad *ijarah* yang digunakan dalam praktik sewa kios di Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon?

## **C. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menganalisis implementasi sewa kios yang dilakukan masyarakat Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari menyewakan kios sewaan di Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon.
- c. Untuk menganalisis status hukum akad *ijarah* yang digunakan dalam praktik sewa kios di Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini secara teoritis diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu, khususnya ilmu hukum ekonomi syariah, memberikan referensi kepada pembaca mengenai akad *ijarah* yang sesuai dengan syariat Islam dan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai *ijarah* yang luas dan fleksibel.

Manfaat praktik, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat dijadikan rujukan penulis apabila nantinya berkecimpung di dalam masyarakat, khususnya dalam melakukan perjanjian sewa menyewa dengan akad *ijarah* sesuai dengan syariat Islam dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam menyelesaikan permasalahan dan menjadi pertimbangan dalam mengambil keputusan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, wawasan dan gambaran serta kajian penelitian lebih lanjut.

## E. Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir adalah model konseptual bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting untuk diteliti

### 1. Teori Kontrak

Kontrak dalam hukum islam adalah kesepakatan bersama baik lisan atau tulisan berdasarkan prinsip-prinsip syariah antara dua pihak atau lebih yang memiliki ikatan hukum bagi para pihak yang terlibat untuk melaksanakan kepentingan bersama.<sup>21</sup> Kontrak merupakan salah satu sumber perikatan (*Al-Iltizam*) dalam Islam, sumber perikatan lainnya peraturan UU, Syara' dan lain-lain. Kontrak tidak akan sah apabila bertentangan dengan syariat Islam. Subyek kontrak adalah *muhallaf* yang ahli tanpa membedakan pria dan wanita. Dalam Kontrak tidak boleh mengandung *ghoror*, *riba* dan *maisyir*.<sup>22</sup>

Kontrak merupakan bagian penting dalam hukum perdata, yang mana memberikan kepastian hukum di bidang ekonomi atau hubungan bisnis lainnya.<sup>23</sup> Kontrak adalah kejadian dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu, biasanya secara tertulis.<sup>24</sup> Pihak-pihak yang bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, berkewajiban untuk menaati dan melaksanakan kewajibannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan

---

<sup>21</sup>Abdul Rachman, Atiqi Chollisni, et al., "Dasar Hukum Kontrak (Akad) Dan Implementasinya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 8 (2022): h. 50.

<sup>22</sup>Nurhaeti, "Konsep Ilzam Dan Iltizam, Subyek Hukum, Forcemajeure, Majhur, Dan Wanprestasi," *Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Syariah* 1 no 1 (2019): h. 88.

<sup>23</sup>Elly Erawati, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian* (Jakarta: Nasional Legal Reform Program-Gramedia, 2010). h. 5.

<sup>24</sup>Lily, "Hukum Kontrak: Syarat Sah Kontrak Hingga Ganti Rugi Jika Terjadi Pelanggaran Kontrak," *Libera*, 2019, <https://libera.id/blogs/hukum-kontrak/>. diakses tanggal 3 Mare 2022

hubungan hukum.<sup>25</sup> Maka, kontrak dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya dan kontrak tersebut mengikat secara sah dan dapat dijadikan sumber hukum formal bagi para pihak yang membuatnya.<sup>26</sup>

Pengakuan akan keterikatan pada sebuah kontrak atau apa yang ada dalam dunia hukum lebih dikenal dengan ungkapan “*Pacta Sunt Servanda*” adalah salah satu substansi terpenting dari nilai tersebut, jika kita telusuri makna kontrak dalam pandangan yang luas.<sup>27</sup> Teori *Pacta Sunt Servanda* (kontrak itu mengikat) ini sebenarnya berasal dari sistem hukum Eropa Kontinental, yang kemudian ditulis dalam kitab undang-undang hukum perdata di Perancis(*Code Napoleon*), dan juga hampir di seluruh negara di dunia yang menganut sistem Eropa Kontinental.<sup>28</sup>

Aziz T. Saliba menyatakan bahwa asas *pacta sunt servanda* merupakan sakralisasi atas suatu perjanjian. Titik fokus dari suatu perjanjian adalah kebebasan berkontrak atau yang dikenal dengan prinsip otonomi, yang bertarti bahwa dengan memperhatikan batas hukum yang tepat orang dapat mengadakan perjanjian apa saja sesuai dengan kehendaknya, apabila mereka telah memutuskan untuk membuat perjanjian, mereka terikat dengan perjanjian tersebut.<sup>29</sup>

Arti harfiah dari *pacta sunt servanda* adalah bahwa “kontrak itu mengikat” secara hukum.<sup>30</sup> Istilah lengkapnya untuk *pacta sunt servanda* adalah *pacta convent quae neque contra leges neque dalo inita sunt omnimodo observanda sunt*, yang berarti suatu kontrak yang tidak dibuat secara ilegal dan tidak berasal dari penipuan

---

<sup>25</sup>YBH RI, “Kontrak Bisnis (Perjanjian),” Yayasan Anasrul Bin Basirun Layanan Bantuan Hukum Anasrul, 2019, <https://lbh-ri.com/kontrak-bisnis-perjanjian/>. diakses tanggal 3 Maret 2022

<sup>26</sup>Arsadt, “Pertentangan Asas Pacta Sunt Servanda Dengan Perubahan Undang-Undang (Tinjauan Kontrak Karya Freeport Atas Perubahan Sistem Kontrak Karya Menjadi Izin Usaha Pertambangan)” (Universitas Islam Indonesia, 2017). h. 27.

<sup>27</sup>Idik Saeful Bahri, *Konsep Dasar Ilmu Hukum Dan Ketatanegaraan Indonesia* (Kuningan: Terbitan Elektronik Pribadi Bundaran Hukum, 2021). h. 47.

<sup>28</sup>Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2020). h. 209.

<sup>29</sup> Aziz T Saliba, “Contracts Law and Legislation,” *Universidate De Itauna* 8, no. 3 (2001): 894.

<sup>30</sup>Jhonatan Sintong Saut Martulitua, “Analisis Asas Pacta Sunt Servanda Terhadap Keberlakuan Kontrak Kerja Sama Usaha Hulu Minyak Dan Gas Bumi Dengan Kewajiban Non-Kontraktual” (Univeritas Islam Riau Pekanbaru, 2021). h. 45.

harus sepenuhnya diikuti. Dalam sistem hukum Aglo Saxon, teori *pacta sunt servanda* ini dikenal dengan sebutan “kesakralan kontrak” (*sanctity of contract*).<sup>31</sup>

Di antara dasar-dasar pelebagaan azas kebebasan berkontrak dalam Islam adalah ayat Al-Quran, Sunnah Nabi, dan kaedah- kaedah *fiqhiyah* di antaranya adalah

QS. An-Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>32</sup>

Hadits Nabi riwayat Imam At-Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf Al-Muzani,<sup>33</sup> Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: “Perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”<sup>34</sup>

Dengan adanya kesepakatan dari para pihak dalam kontrak, maka kesepakatan itu menimbulkan kekuatan yang mengikat kontrak sebagai layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*).<sup>35</sup> Apa yang dinyatakan seseorang dalam hubungan hukum akan

<sup>31</sup>Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum* (Jakarta: KENCANA, 2020). h. 210.

<sup>32</sup> Fahrur Rozi Abdillah, *Al-Qur'anulkarim Hafazan Perkata* (Bandung: Al-Qosbah, 2021). h. 83.

<sup>33</sup> Muhammad Sabir Maidin, *Hadits-Hadits Hukum*, Abidin, Za (Gowa: Alauddin University Press, 2020). h. 153.

<sup>34</sup> Muhammad Bin Isa Bin Surah At-Timiidzi, *Sunan At-Tirmidzi* (Riyadh: Maktabah Al-Ma'arif, n.d.). h. 355.

<sup>35</sup> Abdul Rasyid, “Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Positif Dan Hukum Islam,” Binus University Binus Law, 2017. diakses taggal 3 Maret 2022

menjadi hukum bagi mereka.<sup>36</sup> Asas tersebut menjadi *sunt* kekuatan mengikatnya perjanjian sebagaimana mengikatnya undang-undang (*pacta servanda*). Asas ini tidak hanya menjadi kekuatan mengikatnya perjanjian tetapi menjadi kewajiban moral, kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib dipatuhi.<sup>37</sup> Hakim atau pihak ketiga tidak boleh mencampuri isi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>38</sup> Asas *pacta sunt servanda* ini yang menjadi unsur penting dalam hukum kontrak, bahwa seseorang harus memenuhi janjinya. Dengan demikian, para pihak dalam kontrak terikat dalam memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati bersama.<sup>39</sup>

Banyak kontrak dilakukan setiap hari di seluruh pelosok dunia, dan banyak masalah juga yang ditimbulkan daripadanya apabila para pihak yang berkontrak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati atau merugikan salah satu pihak. Pihak yang melakukan wanprestasi tersebut harus mengganti kerugian yang ditimbulkan kepada para pihak lain sesuai hukum yang berlaku, hal mana dapat dipaksakan berlakunya melalui campur tangan pengadilan atau campur tangan pihak yang berkompeten lainnya.<sup>40</sup> Karena itu, dalam sistem Romawi Kuno, wanprestasi terhadap suatu kontrak merupakan pelanggaran hukum perdata bahkan juga bisa merupakan perbuatan pidana, tergantung jenis kontrak atau orang yang membuat kontrak tersebut, disamping tergantung hakikat dan formalitas dari kontrak yang bersangkutan.<sup>41</sup> Dalam bidang hukum internasional, teori *pacta sunt servanda* menekankan kepada kepatuhan negara-negara untuk menjalankan isi traktat internasional yang sudah ditandatanganinya, dengan ancaman diperkarakan ditingkat

---

<sup>36</sup>Sajipo Raharjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Kanisius, 2018). h. 155.

<sup>37</sup>Septarina Budiwati, "Prinsip Pacta Sunt Servanda Dan Daya Menikatnya Dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transedens," in *Prosiding Seminar Nasional Hukum Transedental* (Surakarta, 2019), h. 42.

<sup>38</sup>M Natsir Asnawi and Edi Hudiata, "Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Dan Fungsi Korektif Hakim Menilai Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian," *Jurnal UGM* 4 (2017): h. 9.

<sup>39</sup>Ridwan Khairani, "Kekuatan Mengikatnya Kontrak," *Jurnal Hukum* 18 (2017): h. 7.

<sup>40</sup>Sinu Anita Sinaga, "Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian," *Mitra Manajemen* 2 (2017): h. 44.

<sup>41</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakri, 2007). h. 53.

pengadilan internasional bagi yang tidak mematuhi, disamping tersedia juga sanksi-sanksi perdata dan denda.<sup>42</sup>

Penerapan teori *pacta sunt servanda* bukan hanya untuk mendapatkan ketertiban hukum, melainkan juga untuk menjamin adanya ketertiban sosial, serta ketertiban ekonomi, dan perdagangan.<sup>43</sup> Dapat dibayangkan betapa kacau keadaan sosial, ekonomi dan hukum di dunia ini seandainya orang-orang bebas untuk mematuhi dan tidak mematuhi kontrak-kontrak yang sudah dibuatnya. Bahkan, dalam hukum adat Indonesia pun ada penyebutan bahwa “jika sapi yang dipegang adalah talinya, tetapi jika manusia adalah mulutnya (kata-katanya).”<sup>44</sup>

Semua kontrak adalah perjanjian tetapi tidak semua perjanjian adalah kontrak. Kontrak disusun oleh para pihak karena adanya kepentingan untuk melaksanakan sesuatu. Di Amerika Serikat yang menganut sistem *common law* dan lebih kepada putusan pengadilan, hukum kontrak telah menerapkan doktrin *promissory estoppel* untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan, karena telah mempercayai janji-janji yang diberikan oleh lawannya dalam tahapan pra kontrak.<sup>45</sup>

Para ulama *fiqh* menetapkan adanya syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam suatu kontrak adalah<sup>46</sup> :

1. Pihak-pihak yang melakukan akad ialah yang mampu bertindak menurut hukum, jika belum mampu harus diwakilkan oleh walinya.
2. Objek yang di kontrak harus diketahui oleh *syara'*.
3. Kontrak itu tidak dilarang oleh *nash syara'*.

Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat sah dalam kontrak, yaitu:

- a. Terdapat kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>42</sup>Nury Khoiril Jaamil, “Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa Dalam Hukum Perjanjian Indonesia,” *Jurnal Kertha Semaya* 8 (2020): h. 1048.

<sup>43</sup>Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum* 7 (2018):h. 111.

<sup>44</sup>Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum*. h. 153

<sup>45</sup>I Gst Agung Rio Diputra, “Pelaksanaan Perancangan Kontrak Dalam Pembuatan Struktur Kontrak Bisnis,” *Jurnal Hukum Kenotariatan* 3 (2018): h. 551.

<sup>46</sup>Muhammad Romli, “Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 Kuh Perdata,” *Tahkim* 17 no 2 (2021): h. 178.

- b. Keahlian dalam melakukan perbuatan hukum.
- c. Terdapat objek perjanjian
- d. Adanya sumber yang halal.

Diperkenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal KUHPerdato ataupun diluar KUHPerdato. Tetapi dalam pelaksanaannya sering terdapat masalah yang timbul. Untuk menghindarinya, maka dalam membuat kontrak harus berdasarkan syarat-syarat yang telah diatur dalam hukum kontrak. Tujuan dibuatnya kontrak sama dengan tujuan hukum pada umumnya yaitu terciptanya keadilan, ketertiban, dan kepastian hukum.<sup>47</sup>

Pembuatan kontrak menurut KUHPerdato, hanya mengakui surat kontrak yang bertanda tangan, karena surat dalam KUHPerdato dapat dijadikan sebagai sarana pembuktian dan peruntutannya.<sup>48</sup> Surat kontrak yang tidak bertanda tangan tidak diakui dalam KUHPerdato, karena tidak diketahui siapa penulisnya. Surat yang bertanda tangan itu disebut akta. Tanda tangan ini menyebabkan orang yang menandatangani mengetahui maksud isi kontrak dan terikat dengan isi akta tersebut. Akta memiliki kekuatan hukum yang paling utama di depan hakim. keharusan akan adanya tanda tangan dalam surat sehingga surat tersebut dapat disebut sebagai akad dalam surat sehingga surat tersebut dapat disebut sebagai akad.<sup>49</sup>

Izudin Muhammad Khujah, menjelaskan bahwa kontrak berakhir dengan adanya *fasakh dan infisakh*. Dibawah ini adalah penjelasan kontrak dapat berakhir dalam hukum kontrak syariah disebabkan<sup>50</sup> karena:

- a. Kontrak yang tidak lazim

---

<sup>47</sup>Niru Anita Sinaga and Nunuk Sulisrudatin, "Hal-Hal Pokok Dalam Pembuatan Suatu Kontrak," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 7 (2017): h. 112.

<sup>48</sup>Cahyono, "Pembatasan Asas 'Freedom Of Contract' Dalam Perjanjian Komersial," Mahkamah Agung Republik Indonesia Pengadilan Negeri Banda Aceh Kelas IA, 2022, <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial/>. diakses tanggal 3 Maret 2022

<sup>49</sup>Lukman Santoso Az, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, ed. Lukman Santoso Az (Yogyakarta: Trusmedia Grafika, 2017). h. 38.

<sup>50</sup>Fitria Andriani and Imran Zulfetri, "Berakhirnya Kontrak Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata," *AL-AHKAM: Jurnal Syari'ah Dan Peradilan Islam* 1 (2021): 22.

Maksud kontrak tidak lazim adalah kontrak yang memungkinkan pihak-pihak yang berkontrak untuk membatalkan kontrak walaupun tanpa persetujuan pihak yang berkontrak lain selama tidak terkait hak orang lain. Tetapi jika pembatalan ini merugikan hak orang lain dan melanggar kesepakatan maka kontrak ini tidak dapat *difasakh*.<sup>51</sup>

b. Pembatalan kontrak

Salah satu pihak karena berlakunya hak *khiyar* dalam kontrak. *Khiyar* dapat menyebabkan salah satu pihak mempunyai hak untuk membatalkan kontrak.<sup>52</sup> Hak *khiyar* ialah hak memilih untuk membatalkan atau meneruskan kontrak. Hak *khiyar* bisa berlaku baik sebelum maupun sesudah kesempatan. Pembatalan melalui hak *khiyar* setelah terjadi *ijab qabul* hanya boleh terhadap akad lazim yang menerima upaya pembatalan (*fasakh*). Pembatalan itu pun boleh berlaku selama masih berada dalam batasan waktu yang dipersyaratkan selama akad berlangsung. Pembatalan melalui *khiyar* merupakan hak salah satu pihak, karena itu menjadi kewajiban pihak lain untuk memenuhinya. Tanpa adanya hak *khiyar* atau kesepakatan kedua belah pihak (*al-iqalah*), pembatalan dinyatakan tidak sah hukumnya.<sup>53</sup> Namun syarat berlakunya hak *khiyar* ialah selama ada sebab tertentu yang terbukti dapat merugikan salah satu pihak sehingga merusak keridhaan (*'uyub al ridha*).<sup>54</sup>

Berakhirnya kontrak menurut pasal 1381 BW, dikarenakan:

b. Pembayaran

c. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

---

<sup>51</sup>Oni Sahroni and M Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016). h. 116.

<sup>52</sup>Shalah Ash-Shawi and Abdullah Al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam (Terjemahan)* (Jakarta: Darul Haq, 2008). h- 27-28.

<sup>53</sup>Ghufron A. Mas`adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002). h. 86-89.

<sup>54</sup>Fitria Andriani and Imran Zulfritri, "Berakhirnya Kontrak Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata," *Jurnal Syariah Dan Peradilan Islam* 1 (2021): h. 20–21.

- d. Pembaharuan tunai
- e. Kompensasi atau perjumpaan utang
- f. Pencampuran utang
- g. Pembebasan utang
- h. Musnahnya barang yang terutang
- i. Keberatan dan pembatalan
- j. Berlakunya syarat batal
- k. Kadaluwarsa atau lewat waktu.<sup>55</sup>

## 2. Teori Perjanjian Syariah (Akad)

Perjanjian syariah disebut juga akad.<sup>56</sup> Akad adalah perikatan dari seseorang yang berpengaruh kepada kedua pihak atau perikatan diantara dua perikataan. Maksud pengertian diatas adalah mengikat antara kehendak dengan perealisasiannya apa yang dikomitmenkan.<sup>57</sup> Perjanjian mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ia merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita. Melalui akad berbagai kegiatan bisnis dan usaha kita dapat dijalankan, akad memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dan jasa orang lain. Karenanya dapat dibenarkan apabila dikatakan bahwa akad merupakan sarana sosial yang ditemukan oleh peradaban umat manusia untuk mendukung kehidupan sebagai makhluk sosial.

Ada dua istilah dalam al-Qur'an yang berhubungan dengan perjanjian, yakni *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Kata *al-'aqdu* terdapat dalam QS. Al-Maidah ayat satu. Menurut Fathur Rahman Djamil, istilah *al-'aqdu* ini dapat disamakan dengan istilah *verbentenis* dalam KUHPerduta. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad didefinisikan

---

<sup>55</sup>Noor Fatimah mediawati and Sri Budi Purwaningsih, *Hukum Kontrak Dan Perikatan* (Sidoarjo: Umsida Press, 2018),h. 58.

<sup>56</sup>Dahrul Muftadin, "Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah," *Jurnal Al-'Adl* 11 (2018): h. 101.

<sup>57</sup>Sri Sudiarti, *Fiqih Muamalat Komtemporer* (Medan: Febi UIN-SU Press, 2018). h. 53

sebagai kesepakatan antara pihak atau lebih untuk melakukan dan tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Para ahli hukum islam mendefinisikan akad sebagai pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh *syara* yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.<sup>58</sup>

Apabila perjanjian tersebut dilakukan secara tertulis disebut Hukum Kontrak. Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan alat bukti apabila dikemudian hari terjadi persengketaan.<sup>59</sup> Sebagaimana yang disebutkan dalam surat Al-Baqarah ayat 282-283, bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut.<sup>60</sup>

Sabda Nabi saw, yang artinya: Orang-orang Muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.<sup>61</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>62</sup>

Syarat “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” dan “syarat kecakapan untuk membuat suatu perjanjian” dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang melakukan perjanjian. Apabila syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka akibatnya perjanjian tersebut dibatalkan.<sup>63</sup>

---

<sup>58</sup>Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019). h. 34.

<sup>59</sup>Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2018). h. 40.

<sup>60</sup>Fauzan Sulisty, “Etika Dan Akuntansi Islam Telaah Atas Q.S. Al-Baqarah 282-283,” in *Seminar Nasional Dan Call For Paper Ekonomi Syariah “ Indonesia Sebagai Kiblat Ekonomi Syariah,”* 2019, h. 48.

<sup>61</sup>H.R. Bukhari, Tirmizi dan Al-Hakim

<sup>62</sup>J Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001). h. 3

<sup>63</sup>Zakiyah, *Hukum Perjanjian Teori Dan Perkembangannya* (Yogyakarta: Lingkar Media Yogyakarta, 2017).h. 30

Penjelasan perjanjian syariah (akad) diatas, maka rukun-rukun akad yang harus dipenuhi adalah:

- a. Orang yang melakukan akad, terkadang masing-masing terdiri dari satu orang atau beberapa orang.
- b. Objek yang diakadkan (*mau'qud laih*).
- c. Tujuan pokok dilakukannya akad, berbeda tujuan akad maka berbeda akad juga.
- d. Ijab dan qabul (*shighat al'aqd*).<sup>64</sup>

Setiap bentuk akad memiliki tujuan serta akibat hukum, yaitu tercapainya suatu sasaran yang akan diraih dari awal akad tersebut dilaksanakan. Tujuan akad harus jelas dan diakui *syara'*.<sup>65</sup> Tujuan akad ini terikat erat dengan berbagai transaksi yang dilakukan. Dengan demikian, apabila tujuan akad perjanjian berbeda dengan tujuan aslinya, maka akad tersebut tidak sah dan tidak berakibat hukum. Oleh karena itu, para ulama telah sepakat bahwa tujuan akad harus sesuai dan sejalan dengan kehendak *syara'*. Berdasarkan hal tersebut semua bentuk akad perjanjian yang mempunyai tujuan dan akibat hukum yang tidak sejalan dengan *syara'* tidak sah.<sup>66</sup>

Akad bukan merupakan ikatan moril saja. Akan tetapi merupakan suatu perikatan hukum yang menyebabkan hukum lain. Dengan demikian tujuan akad adalah mewujudkan akibat hukum pokok dari akad perjanjian.<sup>67</sup> Contohnya, tujuan sewa akad sewa menyewa adalah memindahkan milik atas manfaat barang yang disewa kepada penyewa dengan imbalan.<sup>68</sup> Apabila akad perjanjian tersebut dapat diterapkan dan tercipta pemindahan hak milik ini adalah akibat hukum pokok.

---

<sup>64</sup>Meri Priyanti, "Akibat Hukum Perjanjian (Akad) Dan Terminasi Akad," *Jurnal Kopertais* 14 (2020): h. 26.

<sup>65</sup>Ahmad Ward Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2013). h. 110.

<sup>66</sup>Devid Frastiawan Amir Sup, Selamat Hartanto, and Rokhmat Muttaqin, "Konsep Terminasi Akad Dalam Hukum Islam," *Ijtihad Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam* 14 (2020): h. 143.

<sup>67</sup>Nurhayati, "Memahami Konsep Syariah, Fikih, Hukum Dan Ushul Fikih," *Jurhal Huum Ekonomi Syariah* 2 (2018): h. 145.

<sup>68</sup>Muftadin, "Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Syariah Dan Penerapannya Dalam Transaksi Syariah." h. 106.

Hukum pokok akad yaitu akibat hukum pokok yang menjadi tujuan bersama yang hendak diwujudkan oleh para pihak yang membuat perjanjian.

### 3. Teori Ijarah

Akad ijarah menurut Hasbi Ash-Shiddiqie adalah akad yang objeknya berupa penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>69</sup> Berdasarkan pendapat syara' mempunyai arti "aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu".<sup>70</sup>

Syarat sah akad *ijarah* harus jelas dan terang mengenai objek (barang) diperjanjikan.<sup>71</sup> Bukan merupakan barang milik orang lain atau barang tersebut tidak diketahui keberadaannya. Jika tidak jelas atau samar-samar objek akadnya, maka tidak sah dan batal secara hukum. Bahkan ditegaskan kembali, bahwa suatu aset (barang) yang akan dijadikan objek sewa harus ada dan merupakan milik orang yang menyewakan, bukan aset milik orang lain.<sup>72</sup>

*Ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan, berdasarkan dalil dalam Al-Qur'an QS. Az-Zukhruf ayat 32 :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُحْرِيًّا وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya : "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kamiilah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (QS. Az-Zukhruf ayat 32)<sup>73</sup>

<sup>69</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, ed. Zainuddin M (Malang: UIN-Maliki Press, 2018).h. 49.

<sup>70</sup>Syaifulloh Aziz, *Fiqh Islam Lengkap* (Surabaya: Asy-syifa, 2005). h. 65.

<sup>71</sup>Koko Khoerudin and Hariman Surya Siregar, *Fikih Muammalah Teori Dan Implementasi* (Bandung: Rosda, 2019). h. 85.

<sup>72</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia : Konsep, Regulasi, Dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah mada university press, 2010). h. 72.

<sup>73</sup> Abdillah, *Al-Qur'anulkarim Hafazan Perkata*. h. 499

أَنَّه صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمَزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجَرَةِ

Artinya: “Sesungguhnya Rasulullah saw, melarang akad *muzara'ah* dan memerintahkan akad *mu'ajarah* (sewa menyewa).” (HR. Muslim)<sup>74</sup>

Pendapat ulama syafi'iyah *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.

Ayat tersebut menunjukkan bahwa praktik *ijarah* atau kontrak *ijarah* sah dan dibenarkan oleh *syari'ah*. Merujuk pada arti ayat diatas, terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada pada kepemilikan orang lain, maka dari itu, orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad sewa menyewa atau *ijarah*.

Hadist Nabi SAW menceritakan :

حَدَّثَنَا أَبُو نُعَيْمٍ حَدَّثَنَا مِسْعَرٌ عَنْ عَمْرِو بْنِ عَامِرٍ قَالَ سَمِعْتُ أَنَسًا رَضِيَ اللهُ عَنْهُ يَقُولُ كَانَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَحْتَجِمُ وَلَمْ يَكُنْ يَطْلُمُ أَحَدًا أَجْرَهُ

“Telah menceritakan kepada kami Abu Nu'aim telah menceritakan kepada kami Mis'ar dari 'Amru bin 'Amir berkata; Aku mendengar Anas radliallahu 'anhu berkata; Nabi shallallahu 'alaihi wasallam berbekam dan Beliau tidak pernah menzhalimi upah seorangpun”.<sup>75</sup>

Akad *ijarah* akan batal jika terjadi hal-hal berikut ini:

- a. Terjadinya cacat pada objek sewaan.
- b. Rusaknya pada objek sewaan seperti rumah menjadi runtuh.
- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa penyewaan.

<sup>74</sup> An-Nasibury Abu Husain Muslim bin Hajjaj al Qusyairi, *Mukhtasar Shahih Muslim / Imam Abu Husain Muslim Bin Hajjaj Al Qusyairi An- Nasibury*, ed. Azfa Rasyad (Yogyakarta: Lontar Mediatama, 2017). h. 527.

<sup>75</sup> Al-Bukhari Abu Abdullah Muhammad bin Ismail, *Ensiklopedia Hadits; Shahih Al-Bukhari I Terj. Masyhar Dan Muhammad Suhadi* (Jakarta: Al-Mahira, 2011). h. 225.

d. Pembatalan dari satu pihak, jika terjadi sesuatu pada salah satu atau musibah.<sup>76</sup>

Apabila akad sewa selesai, penyewa berkewajiban mengembalikan objek sewaan kepada pihak yang menyewakannya. Jika objek sewa itu kios, penyewa wajib menyerahkan kios tersebut dalam keadaan kosong.<sup>77</sup>

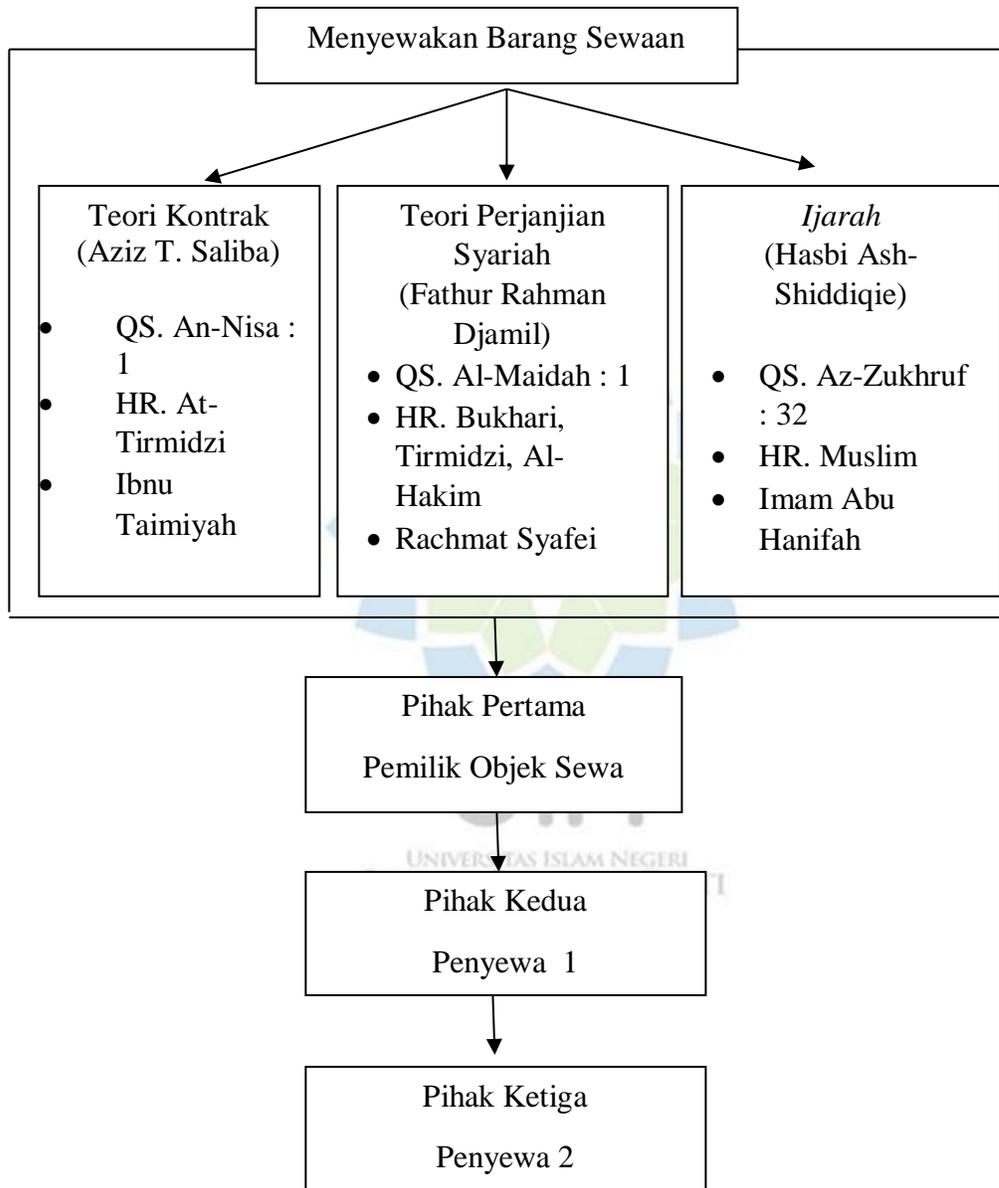
Menyewakan kios sewaan yaitu akad yang dilakukan oleh *mu'jir* dan *musta'jir* yang manfaatnya akan dijual kembali kepada pihak ketiga atau *musta'jir* baru. Imam Abu Hanifah dan pengikut-pengikutnya melarang penyewaan kios sewaan dengan alasan bahwa cara tersebut termasuk memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan. Karena tanggungan terhadap barang asal adalah atas pemiliknya yaitu orang yang menyewakan.



---

<sup>76</sup>Abi Waqqosh, Saparuddin Siregar, and Sugianto, "Pengaruh Penerapan Akad Qard Dan Ijarah Terhadap Minat Nasabah Pada Produk Gadai Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Binjai," *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)* 3 (2022): 638.

<sup>77</sup>Sahroni and Hasanuddin, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. h. 86.



**1.1.1 Gambar Diagram Kerangka Berpikir**

## F. Hasil Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang setema dengan penelitian yang diangkat oleh peneliti yaitu mengenai sewa menyewa, di antaranya adalah:

1. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Di Pasar Semi-Modern Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Kota Solok”,<sup>78</sup> disusun oleh Hanifah Adzro Yuzima NIM : 1610111024, S2 – Fakultas Hukum, Universitas Islam Andalas Padang, tahun 2020. Penelitian ini menjelaskan para pedagang tidak memiliki i’tikad baik dan telah meakukan wanprestasi karena tidak menepati klausul perjanjian yang telah disepakati para pedagang. Persamaan dengan penelitian penulis adalah dalam sewa menyewa kios. Sedangkan perbedaannya adalah penelitian terdahulu para pedagang tidak memiliki i’tikad baik dalam melakukan perjanjian sedangkan penelitian yang dilakukan penulis menganalisis penyewa menyewakan ulang kios yang telah disewa
2. “Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar yang Diulang Sewakan Pada Pihak Ketiga Oleh Pihak Penyewa di Kota Pinoh Kabupaten Melawi”<sup>79</sup>, disusun oleh Muhammad Pazrin NIM A11112080, Jurnal Fatwa Hukum Faculty, Universitas Tanjungpura, Vol 1, No. 2 2018. Penelitian ini mengkaji dalam perjanjian sewa menyewa kios paasar mempunyai jngka waktu yaitu selama satu tahun terhitung dari sewa menyewa ditandatangani. Sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama penyewa bekewajiban membayar ang sewa kepada pihak yang menyewakan dengan membayar

---

<sup>78</sup>Hanifah Adzro Yuzima, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Di Pasar Semi-Modern Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Kota Solok” (2020). h. ii.

<sup>79</sup>Pazrin, “Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Yang Diulang Sewakan Pada Pihak Ketiga Oleh Pihak Penyewa Di Kota Pinoh Kabupaten Melawi.” h. i.

lunas. Selain itu, penyewa tidak diperkenankan menyewaulangkan kiosm pasar pada pihak ketiga. Namun pada kenyataannya penyewa menyewa ulangkan kios pad pihak ketiga. Persamaan dengan penelitian penulis adalah penyewaan kios sewaan kios kepada pihak ketiga. Sedangkan perbedaannya adalah objek penelitian yang dilakukan penulis di Kecamatan Ciledug.

3. “Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios Di Pasar Tradisional Meranti Kota Medan”,<sup>80</sup> disusun oleh Nimah Duma Imelda Tampubolon NIM :157011189, S2–Hukum, Universitas Sumatera Utara, tahun 2020. Penelitian ini meneliti tentang sewa menyewa kios pasar tradisional, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan hukum perdata pasal 1985. Persamaan dengan penelitian penulis adalah perjanjian sewa menyewa kios. Sedangkan perbedaannya adalah perjanjian yang dilakukannya.



---

<sup>80</sup>N D I Tampubolon, “Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios Di Pasar Tradisional Meranti Kota Medan,” 2020. h. i.