

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Berikut ini adalah penelitian terdahulu yang membahas praktik sewa-menyewa dalam model *potongan* dalam Islam.

Penelitian pertama dilakukan oleh Achmad Mufid Sunani (2016), yang mengambil judul “*Akad Sewa Tanah Bengkok dalam Perspektif Hukum Islam*”. Penelitian ini dilaksanakan dengan studi kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen, Kabupaten Banyumas, tahun 2016. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa tanah bengkok di Desa Grujugan menurut hukum Islam adalah jika dilihat dari segi pelaku akad, pelaksanaan akad, *ujrah* (uang sewa), dan obyek sewa telah sesuai dengan hukum Islam. Pemanfaatan barang sewa ternyata ada hal-hal yang diluar perjanjian atau tidak ada dalam perjanjian yang mengakibatkan rusaknya barang sewa, sehingga pelaksanaannya tidak sesuai dengan syara’. Hal seperti ini dilarang dalam hukum Islam dan akadnya menjadi batal.

Penelitian kedua dilakukan oleh Nina Anggraini (2018), yang mengambil judul “*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Sawah dalam Sistem Tahunan Dan Oyodan*”. Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan tanah sawah yang dilakukan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan

rukun dan syarat sewa menyewa, meskipun didalam praktik sewa menyewa ini penggarap lahan bukan pihak penyewa dan masa sewa pada praktik sewa menyewa dalam sistem tahunan tidak jelas dalam waktunya namun itu semua tidak menjadi masalah untuk kedua belah pihak. Sewa menyewa ini tetap berjalan selama keduanya merasa rela dan tidak merasa dirugikan oleh salah satu pihak.

Penelitian ketiga dilakukan oleh M Nur Faqih (2019), yang mengambil judul “Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyu putih Kabupaten Batang”. Penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian merupakan data primer dalam wawancara langsung dengan petani dan perangkat Desa. Data sekunder yaitu data demografi Desa Kedawung, Kecamatan Banyuputih, Kabupaten Batang. Metode yang digunakan adalah metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang secara keseluruhan sudah sesuai dengan prosedur dan tidak ada penyimpangan dalam perspektif hukum Islam.

Penelitian Keempat dilakukan Dwi Laila Dzulfa (2019), yang mengambil judul “*Sewa Menyewa Sawah Uyudan dalam Perspektif Hukum Islam di desa Banjarkulon Kecamatan Banjarmasinu Kabupaaten Banjarnegara*”. Setelah dilakukan penelitian, terdapat akad *ijarah*. Perjanjiannya secara lisan, dengan transaksi perjanjian sewa dilakukan

diawal akad dengan penentuan pembayaran uang sewa dan jangka waktu sampai berapa kali panen. Sewa menyewa sawah *uyudan* yang dilakukan sudah sesuai dengan hukum Islam karena telah memenuhi rukun, syarat terbentuknya akad, syarat keabsahan akad, syarat berlakunya akibat hukum dan syarat mengikat akad.

Dari keempat penelitian di atas, persamaan dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang akad sewa menyewa sawah. Namun, perbedaannya adalah penulis lebih fokus ke praktik *Jekatnya* yang terjadi di dalam sewa menyewa tanah di Desa Singasari, Kecamatan Karanglewas, Kabupaten Banyumas. Praktek *Jekat* ini hanya bisa dijumpai di Desa Singasari.

## **B. Kerangka Teori**

### *1. Hibah*

#### a. Pengertian *Hibah*

*Hibah* berasal dari bahasa arab yang secara etimologi berarti melewatkan atau menyalurkan, juga bisa berarti memberi. *Hibah* merupakan salah satu contoh akad *tabaru*, yaitu akad yang dibuat tidak ditujukan untuk mencari keuntungan (nonprofit). Melainkan ditujukan kepada orang lain secara cuma-cuma (Anshori, 2010:174)

*Hibah* merupakan pemberian harta kepada orang lain tanpa imbalan untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT dimana orang yang diberi bebas menggunakan harta tersebut. Artinya, harta menjadi

hak milik orang yang diberi. Jika orang yang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak sebagai hak milik maka itu disebut *I'arah* (pinjaman). Jika pemberian itu disertai imbalan maka yang seperti itu namanya jual beli (Ghazali, 2010:158).

Secara istilah *hibah* adalah suatu pemberian secara sukarela, tanpa mengharapkan adanya kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Hal inilah yang membedakan dengan wasiat. (Anshori, 2010:174). Dalam konteks KUHPerdara, *hibah* diartikan sebagai suatu perjanjian dengan mana si pemberi *hibah*, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan dapat ditarik kembali menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima *hibah* yang menerima penyerahan itu (Tjitrosyidibio, 2004:436)

b. Dasar hukum *Hibah*

1) Al-Qur'an

Dalil Al-Qur'an adalah surat an-nisa (4) ayat 4:

نَحْلَةً فَإِنْ طِبْنَ لَكُمْ عَنْ شَيْءٍ مِنْهُ نَفْسًا فَكُلُوهُ هَنِيئًا مَرِيئًا

*“Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya”*

Dan Q.S Al-Baqarah (2) ayat 177 yang artinya :

*“Dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan)”*

## 2) Al-Hadits

Sebagai sebuah perbuatan hukum. *Hibah* tentu saja memiliki dasar hukum yang terdapat dalam hadis nabi yang diriwayatkan oleh Ahmad dan hadis Khalid bin ‘adi. bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda yang artinya:

*“Barangsiapa mendapatkan kebaikan dari saudaranya yang bukan karena mengharap-harapkan dan meminta-minta, maka hendaklah ia menerimanya dan tidak menolaknya, karena ia adalah rezeki yangt diberikan Allah kepadanya”*

Dalam hadis tersebut sangat dianjurkan untuk menerima pemberian dari orang lain. Karena pemberian orang lain yang didahului dengan meminta-minta merupakan rezeki karunia Allah kepada hamba-Nya (Anshori, 2010: 175)

### c. Ketentuan *Hibah* dalam hukum positif

Khusus untuk umat Islam ketentuan mengenai *hibah* ini sudah mendapatkan pengaturannya dalam Inpres No. 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam. Beberapa poin penting ompilasi hukum Islam yang mengatur tentang *Hibah* adalah sebagai berikut:

- 1) Pemberi *hibah* harus telah berumur 21 tahun, berakal sehat, dan didasarkan atas kesukarelaan dan sebanyak-banyaknya harta

yang diperbolehkan untuk dihibahkan adalah 1/3 dari seluruh harta kekayaannya (pasal 210)

- 2) *Hibah* yang dilakukan oleh orang tua kepada anaknya, kelak dapat diperhitungkan sebagai harta warisan, apabila orang tuanya meninggal dunia (pasal 211)
- 3) Penarikan terhadap harta yang telah *dihibahkan* tidak mungkin untuk dilakukan, kecuali terhadap *hibah* yang dilakukan oleh orang tua kepada anaknya (pasal 213)
- 4) *Hibah* yang dihibahkan pada saat penghibah dalam keadaan sakit yang membawa kematian, maka *hibah* tersebut harus mendapat persetujuan dari ahli waris
- 5) WNI yang ada di luar negeri dapat membuat surat *hibah* dihadapan konsulat atau kedudukan Republik Indonesia setempat sepanjang sisinya tidak bertentangan dengan ketentuan pasal-pasal ini (pasal 214)

d. Macam-macam *hibah* yaitu sebagai berikut.

- 1) *Al-Hibah*, yakni pemberian sesuatu kepada yang lain untuk dimiliki zatnya tanpa mengharapkan penggantian (balasan)
- 2) *Shadaqah*, yakni pemberian zat benda dari seseorang kepada yang lain tanpa mengganti dan hal ini dilakukan karena ingin memperoleh ganjaran (pahala) dari Allah Yang Maha Kuasa.
- 3) *Washiat*, yang dimaksud dengan washiat menurut Hasbi Ash-Siddiqie ialah “suatu akad yang dengan akad itu mengharuskan

dimasa hidupnya mendermakan hartanya untuk orang lain yang diberikan sesudah wafat”.

- 4) Hadiah, yang dimaksud hadiah ialah pemberian dari seseorang kepada orang lain tanpa adanya penggantian dengan maksud memuliakan (Hendi Suhendi, 2016: 210-211).

e. Rukun *Hibah*

Adapun yang menjadi rukun *hibah* itu terdiri dari (Sulaiman Rasyid,1990:306)

- 1) Ada orang yang memberi (*penghibah*)
- 2) Ada orang yang menerima pemberian (*penerima hibah*)
- 3) Ada ijab dan kabul
- 4) Ada barang/benda yang diberikan (benda yang dihibahkan)

f. Syarat-syarat *Hibah*

- 1) Syarat yang menghibahkan
  - a) *Penghibah* memiliki sesuatu yang dihibahkan
  - b) *Penghibah* bukan orang yang dibatasi haknya artinya oarang cakap dan bebas bertindak menurut hukum
  - c) *Penghibah* itu orang dewasa, berakal, dan cerdas. Tidak disyaratkan *penghibah* itu harus muslim. Hal ini berdasarkan hadis Bukhari yang menyatakan diperbolehkan menerima hadiah dari penyembah berhala

d) Penghibah itu tidak dipaksa sebab *hibah* merupakan akad yang disyaratkan adanya kerelaan (Ghazali, 2010: 160-161).

2) Syarat orang yang diberi *hibah*

Orang yang *hibah* benar-benar ada pada waktu diberi *hibah*, bila tidak ada atau diperkirakan keberadaannya misalnya masih dalam bentuk janin maka tidak sah *hibah*. Jika orang yang diberi *hibah* itu ada pada waktu pemberian *hibah*, akan tetapi ia masih kecil atau gila maka *hibah* itu harus diambil oleh walinya, pemeliharanya, atau orang yang mendidiknya sekalipun ia orang asing (Ghazali, 2010: 161)

3) Syarat benda yang *dihibahkan*

Menyangkut benda yang *dihibahkan* haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- a) Benda tersebut benar-benar ada
- b) Benda tersebut mempunyai nilai
- c) Benda tersebut dapat dimiliki zatnya, diterima peredarannya dan pemilikannya dapat dialihkan
- d) Benda yang *dihibahkan* itu dapat dipisahkan dan diserahkan kepada penerima *hibah* (Chairuman,2004:116)

4) Hikmah pemberian *Hibah*

Saling membantu dengan cara memberi, baik berbentuk *hibah*, *shadaqah*, maupun hadiah dianjurkan oleh Allah dan

Rasulnya. Hikmah atau manfaat disyariatkannya *hibah* adalah sebagai berikut (Hendi Suhendi, 2016: 218-219)

- a) Memberi atau *hibah* dapat menghilangkan penyakit dengki. Sebuah hadis yang diriwayatkan Imam Bukhari dan Tirmidzi dari Abi Hurairah r.a. Nabi Saw. Bersabda:

نَهَادُ وَافَانِ الْهَدِيَّةِ تُذْهِبُ وَحَرَاصْدِرِ

*“Berilah memberilah kamu, karena pemberian itu dapat menghilangkan sakit hati (dengki)”*

- b) Memberi atau *hibah* dapat mendatangkan rasa saling mengasihi dan menyayangi. Abu Ta’la telah meriwayatkan sebuah hadis dari Abi Hurairah bahwa Nabi Saw bersabda :

تَهَادُوا تَحَابُّوا

*“Saling memberi hadiahlah kamu, niscaya kamu akan saling mencintai”*

- c) Hadiah atau *hibah* dapat menghilangkan rasa dendam. Dalam sebuah hadis Anas r.a Rasulullah Saw bersabda :

تَهَادُوا، فَإِنَّ الْهَدِيَّةَ تَذْهِبُ بِالسَّخِيمَةِ

*“Saling memberi hadiahlah kamu, karena sesungguhnya hadiah itu dapat mencabut rasa dendam ”*

## 2. Sewa Menyewa

#### a. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*”, menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa itu diartikan sebagai “Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian” (Sayid Sabiq, 1988: 15)

Istilah *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang secara bahasa berarti imbalan (*al-‘iwadh*). Dengan kata lain, *ijarah* merupakan jual beli manfaat (بيع المنفعة) untuk mendapatkan imbalan. Secara terminologi, istilah akad *ijarah* sama artinya dengan akad sewa menyewa. (Burhanudin, 2009: 94)

Dalam KUHPerdara, *al-Ijarah* disebut sewa menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan (Pasal 1548 KUHPerdara)

#### b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Adapun dasar hukum sewa-menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur’an Surah Al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ  
مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ  
بَصِيرٌ

*“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”*

Landasan sunahnya dapat dilihat pada sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW mengemukakan :

*“Berebamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu”* (Sayid Sabiq, 1988: 18)

Dalam KHES Buku II pasal 20 ayat 9 *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Selain itu, sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, yaitu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yakni sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa (*mustajir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda, maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewanya. (Siska Lis, 2019: 178)

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *al-ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Dipihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Adanya *ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat (Abdul Djamali, 2010:278)

Mengenai *ijarah* ini juga sudah mendapatkan ijma' ulama, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa-menyewa. Tentu saja kontra prestasi berupa uang sewa harus disesuaikan dengan kepatutan yang ada di dalam masyarakat. Mengingat untuk saat ini, yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa berupa barang-barang yang mempunyai nilai ekonomis tinggi, misalnya tanah atau bangunan maka besarnya uang sewa seharusnya sudah ditentukan di awal perjanjian disertai dengan jangka waktu perjanjian sewa-menyewa tersebut (Anshori, 2010:71)

c. Rukun dan syarat *ijarah*

Adapun rukun dan dan syarat *Ijarah* adalah sebagai berikut

- 1) *'aqidain* yaitu kedua pihak yang berakad yang terdiri dari mu'jir (orang yang menyewakan). Untuk dapat menjalankan *ijarah*, baik *mu'jir* ataupun *musta'jir* harus memenuhi syarat sebagai subjek hukum, baik ditinjau dari

segi kecakapan maupun kewenangannya (Burhanudin, 2009: 95).

- 2) Objek *ijarah* (*ma'qud 'alaih*) ialah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Jika objek *ijarah* berupa manfaat harta benda (*al-'ain*) maka disebut sewa menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan (*al-fi'il*) disebut upah mengupah (Burhanudin, 2009: 96).
- 3) *Sighat al-'aqd* dalam *ijarah* ialah pernyataan ijab qabul dan *mu'jir* dan *musta'jir* sebagai bentuk kesepakatan (Burhanuddin, 2009:98)

#### d. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian atau akad, termasuk akad sewa-menyewa atau *ijarah* menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di bawah ini akan dijelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa (Anshori, 2010:73-74).

- 1) Pihak pemilik obyek perjanjian sewa-menyewa atau pihak yang menyewakan
  - a) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa

- b) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
  - c) Memberikan si penyewa kenikmatan atau manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa
  - d) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang
  - e) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan
  - f) Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa
- 2) Pihak penyewa
- a) Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik
  - b) Membayar harga sewapada waktu yang telah ditentukan
  - c) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya
  - d) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa
  - e) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewakan.

e. Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN/MUI/VI/2000 Tentang *Ijarah* menjelaskan bahwa masyarakat banyak memanfaatkan akad *Ijarah* atau sewa menyewa dalam kehidupan sehari-hari. Maka dari itu, perlu adanya pedoman yang jelas dalam kegiatan *Ijarah*. Bagi Lembaga Keuangan Syariah maupun kegiatan bermuamalat antara satu masyarakat dengan masyarakat yang lain yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN/MUI/VI/2000 dengan ketentuan sebagai berikut :

1) Rukun dan Syarat *Ijarah* :

- a) Sighat *Ijarah*, yaitu Ijab dan Qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain
- b) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c) Obyek akad *ijarah* adalah manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah

2) Ketentuan Obejk *Ijarah*

- a) Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa

- b) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
- c) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
- d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah
- e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian apa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa
- f) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identitas fisik
- g) Sewa atau upah adalah sesuatu yaang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*
- h) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak
- i) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

### 3) Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*

- a) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa adalah menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan, menanggung biaya pemeliharaan barang, menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- b) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa adalah membayar sewa atau upah dan pertanggung jawaban untuk menjaga kutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak, menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil), Jika barang yang disewa rusak bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

#### f. Pembatalan dan berakhirnya masa sewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagaimana kita ketahui, bahwa perjanjian timbal balik dibuat secara sah

tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan (Anshori, 2010:75)

Ketentuan tentang berakhirnya masa sewa (Siska Lis, 2019: 180-181)

1) Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan di salah gunakan, dan sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa

2) Rusaknya barang yang di sewa

Maksudnya bahwa barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan

3) Masa sewa menyewa telah habis

Maksudnya bahwa masa sewa menyewa yang telah diperjanjiakn sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa telah berakhir (batal)

4) Adanya *uzur*

Suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya

g. Penyewaan ulang

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya kepentingan dari penyewa untuk menikmati manfaat barang yang disewanya dan bagi pemilik barang berkepentingan atas harga sewa. Dalam realitasnya seringkali seseorang, karena suatu hal bermaksud menyewakan ulang barang yang disewanya. Bahkan mungkin ditujukan untuk memperoleh keuntungan ekonomis.

Pada dasarnya, penyewa diperbolehkan untuk menyewakan ulang barang yang disewa. Ketentuannya adalah penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan semula, sehingga tidak menimbulkan keusakan pada barang yang disewa. Agar tidak timbul sengketa di kemudian hari, lebih baik terlebih dahulu meminta izin kepada pemilik barang sewa.

h. Pengembalian barang sewaan

Dikutip dari buku Sayyid Sabiq jika akad *al-ijarah* telah berakhir, penyewa mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak) seperti kendaraan, binatang dan sejenisnya, ia wajib

menyerahkannya langsung pada pemiliknya. Jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong seperti semula (Ghazali, 2010: 284).

Madzab Hambali berpendapat bahwa ketika *al-ijarah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak adakemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti, barang titipan. Selanjutnya mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya akad *al ijarah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa (Ghazali, 2010: 284).

i. Hikmah sewa-menyewa (*ijarah*)

Adapun hikmah dari hubungan *muamalah* dalam bidang sewa-menyewa diantaranya sebagai berikut (SiskaLis, 2019: 181)

- 1) Dapat ikut memenuhi hajat orang banyak
- 2) Menumbuhkan sikap saling menolong dan kepedulian terhadap orang lain
- 3) Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penyewa dan yang menyewakan
- 4) Dapat saling menguntungkan dengan cara yang baik dan sesuai dengan syariah

### 3. Hukum Islam

#### a. Pengertian Hukum Islam

Abu Al-Husain Ahmad bin Faris mengemukakan sebagaimana dikuti oleh H. Hamka Haq :

Kata Hukum yang berakar kata *ح ك م* ( *ح ك م* ) mengandung makna mencegah atau menolak, yaitu cegah atau menolak, yaitu mencegah ketidakadilan, mencegah kedzaliman, mencegah penganiayaan dan menolak bentuk kemafsadatan lainnya (H. Hamka Haq, 2002: 20)

Al-Fayumi menyebutkan *حكم بمعن قضي و فصل* , yaitu *hakama* bermakna memutuskan, menetapkan, dan menyelesaikan masalah (Al-Fayumi, 1950: 145)

Hukum Islam adalah istilah khas Indonesia, sebagai terjemahan dari *al-fiqh al-islamy* atau dalam keadaan konteks tertentu dari *as-syariah al-islamy*. Istilah ini dalam wacana hukum barat disebut *islamic law*. Dalam Al-qur'an dan Sunnah, istilah *al-hukm al-islam* tidak ditemukan. Namun, yang digunakan adalah syariat Islam, yang kemudian dalam penjabarannya disebut istilah *fiqh*. (Zainuddin Ali, 2006: 1)

Penyebutan hukum Islam sering dipakai sebagai terjemahan dari syariat Islam atau *fiqh* Islam. Apabila syariat Islam diterjemahkan sebagai hukum Islam (hukum in *Abstracto*), maka berarti syariat Islam yang dipahami dalam makna yang sempit.

Karena kajian syariat Islam meliputi aspek *i'tiqadiyah*, *khuluqiyah*, dan *a'mal syar'iyah*. Sebaliknya bila hukum Islam menjadi terjemahan dari fiqh Islam, maka hukum Islam termasuk bidang kajian *ijtihadi* yang bersifat *dzanni*. (Zainuddin Ali, 2006: 2)

T.M. Hasbi Ashshiddiqy sebagaimana yang dikutip oleh Ahmad Rofiq, mendefinisikan hukum Islam adalah koleksi daya upaya para ahli hukum untuk menerapkan syariat atas kebutuhan masyarakat. Dalam khazanah ilmu hukum Islam di Indonesia, istilah hukum Islam dipahami sebagai penggabungan dua kata, hukum dan Islam. Hukum adalah seperangkat peraturan tentang tindak tanduk atau tingkah laku yang diakui oleh suatu negara atau masyarakat yang berlaku dan mengikat untuk seluruh anggotanya. Kemudian kata hukum disandarkan kepada kata Islam. Jadi, dapat dipahami bahwa hukum Islam adalah peraturan yang dirumuskan berdasarkan wahyu Allah dan Sunah Rasul tentang tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk agama Islam (Ahmad Rofiq, 1997: 8)

b. Pengertian Syariah

Syariah dalam pengertian etimologi adalah jalan ke tempat mata air, atau tempat yang dilalui oleh air sungai, sedangkan syariah dalam pengertian terminologi adalah seperangkat norma Ilahi yang mengatur hubungan manusia dengan Allah Swt,

hubungan manusia dengan makhluk lainnya di alam lingkungan hidupnya. Adapun syariah dalam literatur hukum Islam mempunyai tiga pengertian, yaitu sebagai berikut.

- a) Syariah dalam arti hukum yang tidak dapat berubah sepanjang masa
  - b) Syariah dalam pengertian hukum Islam, baik yang tidak berubah sepanjang masa maupun yang dapat berubah sesuai perkembangan masa
  - c) Syariah dalam pengertian hukum yang terjadi berdasarkan *istinbath* dari Al-qur'an dan Al-hadis, yaitu hukum yang diinterpretasikan dan dilaksanakan oleh para sahabat Nabi, hasil *Ijtihad* dari para *mujtahid* dan hukum-hukum yang dihasilkan oleh ahli hukum Islam melalui metode hukum qiyas dan metode *ijtihad* lainnya (Zainuddin Ali, 2000: 1)
- c. Pengertian *Fiqh*

Kata *fiqh* (fikih dalam bahasa Indonesia) secara etimologi artinya paham, pengertian, dan pengetahuan. *Fiqh* secara terminologi adalah hukum syara yang bersifat praktis (amaliah) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci.

Kalau *fiqh* dihubungkan dengan perkataan ilmu sehingga menjadi ilmu *fiqh*. Ilmu *fiqh* adalah ilmu yang bertugas menentukan dan menguraikan norma dasar dan ketentuan yang terdapat dalam al-qur'an dan sunah Nabi Muhammad Saw, yang

direkam dalam kitab-kitab hadis. Dari pengertian diatas menunjukkan bahwa antara syariah dan *fiqh* mempunyai hubungan yang sangat erat, yaitu dapat dibedakan tapi tidak dapat dipisahkan. Kedua istilah dimaksud yaitu syariat Islam dan *fiqh* Islam (Zainuddin Ali, 2006: 4).

d. Ruang lingkup hukum Islam

Ruang lingkup hukum Islam berdsarakan pengertian yang telah dikemukakan, mencakup peraturan-peraturan sebagai berikut (Zainuddin Ali, 2001: 101)

- a) Ibadah, yaitu peraturan-peraturan yang mengatur hubungan langsung dengan Allah (ritual)
- b) *Muamalah*, yaitu peraturan yang mengatur hubungan seseorang dengan orang lainnya dalam hal tukar-menukar (termasuk jual beli)
- c) *Jinayah*, yaitu peraturan-peraturan yang menyangkut pidana Islam
- d) *Siyasah*, yaitu yang menyangkut masalah-masalah kemasyarakatan, di antaranya persaudaraan, musyawarah, keadilan, tolong menolong, kebebasan, toleransi, tanggung jawab sosial, kepemimpinan, pemerintahan, dan lain lain
- e) Akhlak, yaitu yang mengatur sikap hidup pribadi di antaranya: syukur, sabar, rendah hati, pemaaf, tawakal, konsekuen, berani dan lain-lain

- f) Peraturan lainnya di antaranya: makanan, minuman, sembelihan, berburu, nazar, pengentasan kemiskinan dan lain-lain
- e. Ciri-ciri Hukum Islam

Berdasarkan ruang lingkup hukum Islam yang telah diuraikan dapat ditentukan ciri-ciri hukum Islam sebagai berikut (Zainuddin Ali, 2001: 128-129)

- a) Hukum Islam adalah bagian dan bersumber dari ajarannya agama Islam
- b) Hukum Islam mempunyai hubungan yang erat dan tidak dapat dipisahkan dengan iman dan kesusilaan atau akhlak Islam.
- c) Hukum Islam mempunyai istilah kunci, yaitu syariah dan fikih. Syariah bersumber dari wahyu Allah dan sunah Nabi Muhammad saw. Fikih adalah hasil pemahaman manusia yang bersumber dari nash-nash yang bersifat umum
- d) Hukum Islam terdiri atas dua bidang utama, yaitu hukum ibadah dan hukum *muamalah* dalam arti luas. Hukum ibadah bersifat tertutup karena telah sempurna dan *muamalah* dalam arti luas bersifat terbuka untuk dikembangkan oleh manusia yang memenuhi syarat untuk itu dari masa ke masa
- e) Hukum Islam mempunyai struktur berlapis-lapis seperti yang akan diuraikan dalam bentuk bagan tangga yang bertingkat. Dalil Al-qur'an yang menjadi hukum dasar dan mendasari

sunah Nabi Muhammad saw. Dan lapisan-lapisan seterusnya  
kebawah

- f) Hukum Islam mendahulukan kewajiban dari hak, amal dari pahala
- g) Hukum Islam dapat dibagi menjadi dua hukum *taklifi* atau hukum *taklif* dan hukum *wadh'i*. Hukum *taklifi* adalah *Ahkam Al-Khamsah* yang terdiri atas lima kaidah jenis hukum, lima penggolongan hukum yaitu jaiz, sunat, makruh, wajib, haram. Dan hukum *wadh'i*, yaitu hukum yang mengandung sebab, syarat, halangan terjadi atau terwujudnya hubungan hukum.