

Pengulangan Sewa Dalam Hukum Perdata Tinjauan Hukum Islam

Nirwan Umasugi
IAIN Ternate, Ternate, Indonesia
nirwan@iain-ternate.ac.id

Abstrak

Analisis tentang pengulangan sewa dalam hukum perdata tinjauan hukum Islam, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewakan, lewat suatu kesepakatan bersama dan dalam ikatan perjanjian tersebut tidak boleh ada hal-hal yang menyalahi aturan dalam hukum Islam. Hasil penelitian menunjukkan bahwa; Hukum perdata dalam pengaturan maupun penerapan belum didasarkan kepada kemaslahatan manusia/masyarakat tetapi lebih menekan kepada pihak tertentu (pemilik dalam sewa-menyewa) sehingga dapat menimbulkan perasaan ketergantungan atau kerugian pada pihak lain serta lebih mengarah pada kehidupan material dan tidak didasari pada rasa kemanusiaan. Undang-Undang hukum Perdata dalam pengaturannya belum mencapai, rasa adil dan kemaslahatan masyarakat luas belum akan tercapai, melakukan kegiatan sewa-menyewa atas kesepakatan bersama atas dasar tolong-menolong, bahwa sewa-menyewa merupakan hal yang dibenarkan dan bahkan harus selalu diadakan. Dan pengulangan sewa yang dibolehkan itu seperti seorang menyewa rumah besar, lalu kamar-kamarnya disewakan lagi kepada orang lain dengan mendapatkan keuntungan dari persewaan tersebut dibolehkan.

Kata Kunci; Pengulangan Sewa Hukum Perdata, Hukum Islam

Abstract

Analysis of repetition of rent in civil law reviews Islamic law, with the provisions that the use of the rented item must be in accordance with the use being rented, through a mutual agreement and in the agreement, there must be nothing that violates the rules of Islamic law. The research results show that; Civil law in its regulation and application is not yet based on the benefit of humans/society but puts more pressure on certain parties (owners in leases) so that it can create feelings of dependence or loss on other parties and is more focused on material life and not based on a sense of humanity. The Civil Law Act in its regulation has not yet achieved, a sense of justice and the benefit of the wider community will not be achieved, carrying out rental activities based on mutual agreement on the basis of mutual assistance, that rentals are something that is justified and in fact must always be held. And the permissible repetition of rent is like someone renting a big house, then renting out the rooms to other people and making a profit from the rental is permissible.

Keywords; Repetition of Rent Civil Law, Islamic Law

A. Pendahuluan.

Sejak kemerdekaan Indonesia diproklamirkan pada tanggal 17 Agustus 1945, Negara Indonesia telah bebas dari penjajahan. Selanjutnya untuk menjalankan roda pemerintahan Indonesia sebagai Negara, harus dibentuk lembaga dan perangkat pemerintah diantaranya lembaga hukum dan perangkat hukum. Untuk membuat suatu undang-undang yang sempurna dibutuhkan waktu yang cukup lama. Menyadari akan keterbatasan waktu, sementara sebagai negara baru harus berjalan, dan agar tidak terjadi kekosongan lembaga dan perangkat hukum diberlakukanlah pasal II aturan peralihan dalam Undang-undang Dasar 1945, yang berbunyi “Segala badan negara dan peraturan yang ada masih berlangsung, selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang dasar ini”.¹

Islam sudah masuk ke Indonesia pada abad sekitar abad ke-7 Masehi atau abad pertama Hijriah yang dianut dan dikembangkan oleh mazhab Hanafi, Maliki, Hambali dan yang terakhir mazhab Syafi’i yang dewasa ini dianut oleh sebagian besar umat Islam di Indonesia (Dominan).²

Moh. Idris Ramulya, membagi dari 5 sisi hukum sebagai berikut;

- 1) Sistem hukum *Common Law*, yang dianut oleh Inggris dan Negara-negara persemakmuran, seperti India, Malaysia dan Singapura juga termasuk Bangladesh, Pakistan dan Brunei Darussalam.
- 2) Sistem *Civil Law*, yang berasal dari Romawi dan Eropa Barat, Jerman, Prancis dan Negara Belanda
- 3) Sistem *Angglo Saxon*, yang berlaku di Amerika Serikat dan Amerika Latin.
- 4) Sistem *Hukum Adat*, berasal dari Negara-negara Asia dan Afrika.
- 5) Sistem hukum Islam yang dianut oleh semua orang Islam di Indonesia, Timur Tengah (Saudi Arabia), Afrika, Malaysia dan sebagainya).³

Berdasarkan penjelasan di atas dapatlah dipahami bahwa memang hukum yang dianut di Indonesia ada tiga yaitu hukum Islam yang dipraktekkan di

¹ R. Wiyono, *Garis-Garis Besar Pembahasan dan Komentar UUD 1945* (Bandung: Alumni, 1992). hlm. 222

² Juhaya S. Praja, *Hukum Islam di Indonesia; Pemikiran dan Praktek*, Cet. II (Bandung: PT. Rosdakarya, 1994). hlm. 70

³ Moh. Idris Ramulya, *Asas-Asas Hukum Islam, Sejarah Timbul dan Berkembangnya Kedudukan Islam Dalam Sistem Hukum Islam di Indonesia*, Cet. II (Jakarta: Sinar Grafika, 1997). hlm. 38

Pengadilan Agama, kemudian hukum adat dan hukum Barat yang dipraktekkan di Pengadilan Negeri.

Hingga saat ini Negara Indonesia masih memberlakukan ketiga sistem hukum tersebut. Jika dipelajari lebih jauh, ketiga sistem hukum diatas memiliki kesamaan dan perbedaan. Misalnya dalam hal pengaturan perjanjian sewa-menyewa antara hukum perdata Barat dan hukum Islam pasti ada perbedaan-perbedaan dan persamaan.

B. Kajian Teori

Sewa Dalam Hukum Perdata

Menurut LJ Van Apeldoren, Biasanya memakai perkataan hukum dalam dua arti, yaitu:⁴

- 1) Untuk menyatakan peraturan (kaidah) yang mengatur hubungan antara dua orang atau lebih. Hukum dalam arti tersebut, kita sebut hukum objektif. Kita sebut demikian karena berlaku untuk umum, bukan terhadap seseorang yang tertentu, subjek yang tertentu.
- 2) Untuk menyatakan hubungan yang diatur oleh hukum objektif, berdasarkan mana yang satu mempunyai hak, yang lain mempunyai kewajiban terhadap sesuatu. Hukum dalam arti itu, kita sebut hukum subjektif, karena dalam hal ini hukum dihubungkan dengan seseorang yang tertentu, sesuatu subjek yang tertentu.

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan segala hal dan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵ Dalam hal mengulang sewakan, si penyewa barang melakukan sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal 'melepaskan sewanya' ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga itu berhadapan langsung dengan pihak pemilik. Jika sampai si penyewa berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat minta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai

⁴ L.J. Van Apeldoren, *Inleiding Tot de Studie Van Het Nederlanse Recht*, diterjemahkan oleh Oetarid Sadino dengan judul *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. XXVIII (Jakarta: Pradya Paramitha, 2000). hlm. 41

⁵ M. R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum-Hukum Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Bandung: Vorkink-Van Hoeve, Brabven Hage, tth). hlm. 7

pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukan pembayaran itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan pihak ketiga tersebut.⁶

Terhadap kelalaian atau kealpaan Menurut Abdul Kadir Muhammad, si berutang diancamkan beberapa sanksi atau hukuman-hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam :⁷

- 1) Membayar kerugian yang diminta oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
- 2) Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- 3) Peralihan resiko;
- 4) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkara di depan hakim.

Subekti, & R. Tjitrosudibyo, menyatakan Perjanjian sewa-menyewa menjadi batal dalam hal:

- 1) Barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja.
- 2) Jika barang sewaan hanya sebagian musnah karena kejadian yang tak disengaja (terserah kepada penyewa apakah akan membatalkan perjanjian sewa-menyewa atau tetap melanjutkan dengan pengurangan biaya sewa-menyewa);
- 3) Barang yang disewa tidak dapat digunakan;
- 4) Penyewa mengulang-sewakan perjanjian sewa-menyewa dengan pihak ketiga.⁸

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas tentang hal-hal yang menjadi penyebab sehingga perjanjian sewa menyewa menjadi batal atau dibubarkan antara pihak yang menyewa dengan pihak yang menyewakan barang, meliputi lantaran terjadinya hal-hal seperti; barang yang menjadi kesepakatan dalam kegiatan sewa-menyewah musnah, barang yang disewakan tidak dapat digunakan sebagaimana fungsinya, namun dalam hal barang yang disewakan ini sebahagian musnah itu tergantung kepada pihak penyewa, dimana ia bisa melanjutkan kegiatan sewa-menyewa dengan meminta pengurang harga sewa dari harga

⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. X (Bandung: PT Citra Aditnya Bakhti, 1995). hlm. 46

⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cet. III (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992). hlm. 86

⁸ Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. XXX (Jakarta: Pradya Paramitha, 1999). hlm. 319-320

semula yang disepakati sewaktu awal dilakukan kesepakatan dalam sewa-menyewa.

Konsep (*Al-Ijarah*) Sewa-Menyewa Dalam Hukum Islam

Ijarah atau *pure leasing* adalah “pemberian kesempatan kepada penyewa untuk mengambil kemanfaatan dari barang sewaan untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan yang besarnya telah disepakati bersama”.⁹ Menurut Sulaiman Rasyid, mempersewakan ialah “akad atas manfaat yang dimaksud lagi diketahui, dengan tukaran yang diketahui menurut syarat-syarat yang akan datang”.¹⁰

Menurut Syekh Muhammad, setiap barang yang diambil manfaatnya tanpa merusak tubuhnya boleh dipersewakan jika manfaatnya itu dapat dipastikan dengan dua hal, yaitu (1) lamanya masa kerja, dan (2) dengan pekerjaan itu sendiri. Kalau tidak menyebutkan waktu dan pekerjaan dalam akad, maka sewanya dibayar dimuka, kecuali ada perjanjian untuk dibayar dibelakang.¹¹ Sedangkan Menurut Departemen Agama RI, sewa-menyewa adalah “akad yang menyangkut suatu manfaat, sedang pokoknya tidak berubah dari status hukum yang asal”.¹²

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut dapatlah dipahami bahwa sewa-menyewa adalah kegiatan yang dilakukan antara dua pihak, dimana satu pihak bertindak sebagai penyewa dan dipihak yang lain bertindak sebagai yang memberi sewa, terhadap barang yang dapat memberikan manfaat dan yang hanya berpindah dari hak barang tersebut hanyalah manfaatnya sesuai dengan kesepakatan antara pihak yang menyewa dengan pihak pemberi sewa, demikian pula dengan besarnya imbalan atau pembayaran dan lamanya masa sewa untuk barang yang disewakan tersebut.

⁹ H. Karnaen Perwaatmatdja dan H. Muhammad Syafii Antonio, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, Cet. III (Yogyakarta: Dana Bhakti Primayasa, 1999), hlm. 29

¹⁰ Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam (Hukum Fiqih Lengkap)*, Cet. XXV (Bandung: Sinar Baru, 1992). hlm. 284

¹¹ Qadli Abu Syuja'al Ashfahani, *Kitab Fiqih Ringkas*, diterjemahkan oleh K.H. Sirajuddin 'Abbas, Cet. V (Jakarta: Pustaka Iarbiaah, 1992). hlm. 52

¹² Departemen Agama, *Syariah Untuk Madrasah Aliyah, Jilid 2a Semester III* (Jakarta: Direktorat Jenderal Kelembagaan Agama Islam Depag RI, 1983/1984). hlm. 81

Islam telah membenarkan adanya kegiatan sewa-menyewa. Banyak dalil-dalil yang terdapat dalam Islam baik dalam al-Qu'an maupun sunnah Rasulullah yang mengisyaratkan tentang kebolehan melakukan sewa-menyewa. Misalnya Allah berfirman dalam Q.S. al-Baqarah (2): 233, sebagai berikut ;

فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ أَوْلَادِكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
مَّا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ¹³

Terjemahnya;

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. (QS Al-Baqarah [2] 233).

Dari ayat di atas dapatlah dipahami bahwa sewa-menyewa dalam hal menyusukan anak sesuai dengan imbalan yang setimpal dan wajar dibenarkan dalam Islam. Ini mengindikasikan bahwa sewa-menyewa dalam Islam itu bukan hanya terkait dengan masalah barang atau harta benda yang dimiliki tetapi sewa-menyewa dalam Islam juga dapat berupa kemampuan seperti; kemampuan menyusukan anak, dibolehkan dalam Islam.

Adapun dalil-dalil dalam bentuk hadis, berupa sabda Rasulullah juga ada yang menyangkut dengan masalah sewa-menyewa. Misalnya sabda Rasulullah yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dari Ibnu Umar, Rasulullah bersabda sebagai berikut:

Artinya:

'Dari Ibnu Umar ra. (katanya: Sesungguhnya Rasulullah saw memperkerjakan orang-orang Khaibar dengan upah separuh dari hasil buah-buahan atau tanaman. Muttafiq 'alaih. Dan dalam suatu riwayat bagi keduanya lalu mereka tetap menggarap tanah itu hingga Umar ra. mengusir mereka. Menurut riwayat muslim bahwa Rasulullah saw. Menyerahkan kepada Yahudi Khaibar pohon kurma dan tanahnya dengan syarat mereka menggarapnya dengan biaya mereka sendiri dan bagi mereka separuh dari hasil buahnya'.¹³

Berdasarkan hadis tersebut dapatlah dipahami bahwa sewa-menyewa yang dibenarkan atau dibolehkan dalam Islam adalah sewa-menyewa dengan orang yang berlainan agama, dalam bentuk sewa-menyewa penggunaan tanah seperti

¹³ Abu Bakar Muhammad, *Terjemah Subulussalam Jilid III* (Surabaya: al-Ikhlash, 1945).hlm. 279

yang pernah dilakukan oleh Rasulullah dengan kaum Yahudi dengan pembayaran separuh dari hasil tanah yang digarap tersebut.

Ijarah menjadi sah salah satu rukunya yaitu; “adanya ijab kabul lafadz atau kuli dan yang berhubungan dengannya, serta lafaz (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut”.¹⁴ Dalam Ijarah disyaratkan lafaz ijab kabul, seperti muajjir mengucapkan, “saya sewakan kepada engkau”, dan mustajir menjawab “saya terima sewaan ini”.¹⁵ Namun bila tidak dapat berbicara maka dengan isyaratpun dibenarkan asalkan kedua belah pihak saling memahaminya.

Dengan demikian berdasarkan uraian tentang ijab kabul dari sewa-menyewa di atas dapatlah dipahami bahwa ijab qabul dalam kegiatan sewa menyewa dalam Islam adalah merupakan rukun sahnya pelaksanaan sewa-menyewa, dimana hal ini tidak dapat dilepaskan dari pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa antara pihak yang memberi sewa barang miliknya untuk diambil manfaatnya oleh orang yang menyewa.

Sulaiman Rasyid, menyatakan *Pertama*. yang menyewakan (*muajjir*) dan yang mempersewakan (*musta'jir*), syarat keduanya adalah: 1) Berakal, 2) Kehendak sendiri (bukan dipaksa), 3) Keadaan keduanya tidak bersifat mubazir, 4) Baliq (sedikitnya umur 15 tahun).¹⁶ *kedua* dari kegiatan sewa menyewa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewa yaitu; “Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, termasuk juga harus jelas dan terang mengenai objek sewa-menyewa.”¹⁷ *ketiga*, Objek sewa-menyewa dapat diserahkan.¹⁸

Dari penjelasan di atas dapatlah dipahami bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa barang atau benda yang diambil kemanfaatannya ternyata ada sewa-menyewa yang tidak dibolehkan atau dilarang oleh agama, dimana sewa menyewa yang dilarang oleh agama tersebut harus ditinggalkan, serta sewa menyewa

¹⁴ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13*, Cet. III (Bandung: al-Ma'arif, 1999). hlm. 18

¹⁵ Syekh Muhammad al-Ghizzi, *Fat-hul Qarib*, alih bahasa Ibnu Zuhri, Cet. I (Bandung: Trigenda Karya, 1995).hlm. 202

¹⁶ Sulaiman Rasyid, *Fiqih Islam (Hukum Fiqih Lengkap)*, Cet. XXV (Bandung: Sinar Baru, 1992). hlm. 285

¹⁷ Syekh Muhammad al-Ghizzi, *Fathul Qarib*, Cet. I (Bandung: Agenda Karya, 1995). hlm. 145

¹⁸ Chairuman Pasaribu dkk., *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. II (Jakarta: Sinar Grafika, 1996). hlm. 52

tersebut seperti; perjanjian sewa-menyewa rumah, kemudian rumah itu dijadikan tempat prostitusi, atau menjadi tempat menjual minuman keras atau berjudi, menyewa para ahli nujum untuk menujum sesuatu dan sebagainya.

C. Metode Penelitian

Adapun pengolahan data yang digunakan bersifat kualitatif. Pengolahan data menggunakan sistem kutipan langsung dan kutipan tidak langsung. Analisis data menggunakan tehnik berfikir secara induktif, deduktif dan komparatif.¹⁹

D. Hasil

1. Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Dalam Hukum Perdata

Menurut kebiasaan di kalangan masyarakat Indonesia pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa barang atau tempat dapat terlaksana apabila penyewa dikenal atau saling mengenal dengan pemilik barang atau tempat, karena apabila tidak saling mengenal maka pemilik barang atau tempat tidak akan pernah melakukan sewa-menyewa. Hal ini dikarenakan;

- 1) Perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan.
- 2) Pihak yang menyewakan tidak menginginkan perjanjian sewa-menyewa menjadi bahan pembicaraan umum sehingga sering secara lisan pihak pemilik barang atau tempat meminta kepada pihak penyewa agar merahasiakan perjanjian yang terjadi diantara mereka dan hanya diketahui oleh kedua belah pihak dan beberapa saksi. Hal ini dilakukan untuk menghindari persaingan harga sewa-menyewa tersebut;
- 3) Pemilik barang atau tempat khawatir apabila penyewa melakukan hal-hal yang merugikan pemilik.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa barang atau tempat antara pihak penyewa dan pihak pemilik dimulai dengan kebutuhan akan barang atau tempat, kemudian dalam pencariannya bertemu dengan pemilik barang atau tempat yang tidak sedang menggunakan barangnya tersebut karena berbagai alasan. Maka terjadilah pembicaraan diantara keduanya. Dengan kesepakatan kedua belah pihak, mengenai lama waktu sewa-menyewa, jumlah biaya sewa dan mengenai

¹⁹ Kartini Kartono, *Pengantar Metode Research*, Cet. VI (Bandung: Mandar Maju, 1987). hlm. 84

barang atau tempat (objek) yang akan disewa. Sebagai tanda jadi, penyewa akan membayar tanda jadi. Penyewa akan membayarkan uang sewa kepada pemilik, dan biasanya ada yang memberikan tunai dan ada juga yang membayar separuh dari jumlah uang sewa-menyewa dan sisanya akan diberikan kemudian setelah penyewa menggunakan barang atau tempat tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa barang atau tempat tersebut di atas dilakukan secara lisan sebagai kebiasaan yang diterima (lumrah) di dalam masyarakat dan dilakukan atas dasar kepercayaan, karena menurut para pemilik barang atau tempat tersebut, bila perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara tertulis akan membutuhkan tenaga, biaya dan waktu yang cukup banyak, sedangkan menurut mereka (pemilik) itu, tenaga, biaya dan waktu yang terbuang bisa dimanfaatkan untuk menghasilkan uang (waktu adalah uang).

Menurut Mariam Barus bahwa;

Asas kepercayaan adalah seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari, tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh semua pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikatkan dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang.²⁰

Wirjono Prodjodikoro, Mengungkapkan bahwa;

Janji dan kepercayaan, adalah sendi-sendi yang amat penting dalam hukum perdata. Lain dari pada halnya dalam hukum pidana dan hukum ketatanegaraan, maka dalam hukum perdata ada banyak peraturan-peraturan hukum yang terciptanya yang terserah kepada atau tergantung dari tindakan orang-orang perseorangan yang berkepentingan (*Partai antonomi, individualeele rechtvorming*) dan yang tidak diadakan oleh alat-alat perlengkapan Negara yang berwajib membentuk undang-undang. Tindakan orang-orang perseorangan tersebut di atas, yang mempunyai akibat-akibat hukum dapat dinamakan perbuatan hukum (*Rechts handeling*).²¹

Berdasarkan penjelasan dari Wirjono Projodikoro tersebut dapatlah dipahami bahwa janji dan kepercayaan merupakan hal yang sangat penting dalam

²⁰ Mariam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet. I (Bandung: Alumni, 1994). hlm. 42

²¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cet. XI (Bandung: Sumur Bandung, 1992). hlm. 36

sistem hukum perdata, sebab janji dan kepercayaan dapat mempengaruhi akibat dari hubungan hukum yang dilakukan oleh orang-orang yang terlibat dalam perbuatan hukum.

Perjanjian sewa-menyewa dalam masyarakat kita menurut kenyataan yang ada dilakukan dalam jenjang waktu yang bervariasi, ada yang satu bulan, enam bulan bahkan satu tahun, tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian sewa-menyewa barang atau tempat dilakukan oleh pemilik barang dan penyewa, dalam isi perjanjian tidak memperhitungkan resiko yang akan timbul kemudian, padahal dalam pergaulan hidup bermasyarakat kita tidak bisa memastikan segala urusan menjadi lancar dan aman, tidak tertutup kemungkinan dalam pelaksanaan perjanjian timbul hal-hal yang berakibat tidak dapat dilanjutkannya perjanjian sewa-menyewa barang dan tempat yang telah diperjanjikan, baik itu dari pihak penyewa, pihak menyewakan maupun dari pihak ketiga. Seperti kasus yang sering terjadi, dimana dalam ikatan sewa-menyewa barang dan tempat, pihak penyewa melakukan pengulangan sewa dengan pihak ketiga dan pergi begitu saja tanpa kabar berita dan pemberitahuan kepada pihak pemilik tempat. Apakah perbuatan pihak dapat dikatakan melakukan wanprestasi (ingkar janji/alpa atau lalai).

Subekti berpendapat bahwa; Sekarang sudah lazim ditafsirkan suatu peringatan atau teguran yang juga boleh secara lisan asal cukup tegas menyatakan si berpiutang supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat.²² Berdasarkan penjelasan Subekti tersebut dapatlah dipahami bahwa pada zaman sekarang tentang suatu peringatan atau teguran kepada pihak yang berutang dapat dilakukan secara lisan asalkan teguran tersebut atau peringatan yang diberikan itu bernada tegas, misalnya mendesak pihak yang berhutang agar secepatnya melunasi.

Menurut Ridwan Syahrani, wanprestasi atau kelalaian, mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah siberutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk menyatakan seseorang itu lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. XIII (Jakarta: PT. Inter Masa, 1991). hlm. 46

dijanjiikan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikannya.²³

Menurut pihak yang menyewakan walaupun pihak penyewa belum dihadapkan hadapan hakim, bahwa penyewa telah melakukan wanprestasi tetapi bagi pihak menyewakan, pihak penyewa telah melakukan wanprestasi, tidak perlu putusan hakim karena pihak yang menyewakan tidak akan pernah mengajukan perkara yang dialaminya ke pengadilan dikarenakan pihak menyewakan tidak punya banyak waktu luang dan biaya yang dibutuhkan untuk berperkara di pengadilan lebih besar dari kerugian yang dialami pihak menyewakan.

Berdasarkan pada pemikiran-pemikiran para sarjana di atas, maka perbuatan pihak penyewa termasuk perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yakni melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya meskipun di dalam perjanjian tidak disepakati tentang perbuatan yang dilakukan pihak penyewa. Agar tidak merugikan pihak yang menyewakan barang atau tempat. Menurut pasal 1339, KUH Perdata dikemukakan bahwa; Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.²⁴ Untuk itu dapatlah dipahami bahwa bila pihak penyewa melakukan kelalaian atau telah melakukan wanprestasi maka pihak pemilik barang atau pemberi sewa menganggap perjanjian sewa-menyewa barang atau tempat dengan penyewa telah batal.

Dari sudut pandang hukum Islam tentang perjanjian sewa-menyewa menurut hukum Perdata adalah bahwa:

- 1) Dalam membuat perjanjian sewa-menyewa dalam hukum Perdata didasari untuk mengejar keuntungan material oleh para pihak.
- 2) Para pihak yang membuat perjanjian karena didasari niat untuk mengejar keuntungan material hingga menimbulkan saling kecurigaan antara para

²³ Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Cet. III (Bandung: Alumni, 1993). hlm. 228

²⁴ Purwahid, *Dasar-Dasar Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, Cet. I (Bandung: CV. Mandar Maju, 1994). hlm. 67

pihak tentang saling merugikan ataupun salah satu pihak mendapat keuntungan yang lebih besar.

- 3) Perjanjian sewa-menyewa menurut hukum perdata, perjanjian sewa-menyewa menurut hukum Perdata tidak menentukan secara rinci bahwa sewa-menyewa adalah suatu jenis perjanjian mengambil manfaat sehingga sering terjadi dilakukan perjanjian sewa-menyewa pohon untuk dipanen hasilnya pada musim panen, padahal pohon bukanlah sesuatu yang dapat dimanfaatkan seperti pohon cengkih di Ternate. ataupun sewa-menyewa sapi untuk diambil susunya, ini berarti mengambil alih kepemilikan susu, padahal ia adalah ain/barangnya itu sendiri. Akad menghendaki pengambilan manfaat bukan barangnya itu sendiri.
- 4) Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa dalam hukum Perdata tidak menyadari bahwa sewa-menyewa adalah Menyewakan manfaat barang dan bukan barangnya sehingga para pihak yang melakukan perjanjian, belum bisa menerima tindakan atau perbuatan yang mengulang sewakan dari pihak penyewa atas barang sewaan. Padahal apabila dilakukan sewa ulang oleh penyewa tidak menjadi masalah asalkan yang disewakan kedua sama peruntukan dengan sewa pertama dan tidak merusak barang sewaan.

2. Persamaan Dan Perbedaan Pokok Sewa-Menyewa Hukum Perdata Dalam Hukum Islam.

a. Persamaan Dan Perbedaan

Secara umum hukum Islam dan hukum Perdata mengatur tentang sewa-menyewa, tetapi secara detail hukum Islam dan hukum Perdata memiliki persamaan dan perbedaan di dalam pengaturan dan penerapan sebagai perbandingan, barangkali dapat dikemukakan persamaan dan perbedaan tersebut sebagai berikut:

- a. Persamaan;
 - 1) Sewa-menyewa merupakan akad atau perjanjian;
 - 2) Ada persesuaian kehendak dari para pihak;
 - 3) Ada para pihak atau pelaku;
 - 4) Kesesuaian syarat subjek dan syarat objek dalam sewa-menyewa;

Pengulangan Sewa Dalam Hukum Perdata Tinjauan Hukum Islam

- 5) Sewa-menyewa tidak terhenti dengan sebab wafat salah satu para pihak;
- 6) Dapat diwariskan kecuali telah diperjanjikan lain;
- 7) Sewa-menyewa menjadi terhenti jika barang yang dipersewakan itu rusak atau habis, kecuali diperjanjikan lain;
- 8) Adanya peralihan resiko yang disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan para pihak, kecuali telah diperjanjikan lain;

b. Perbedaan.

Tabel 1. Tabel Bias Gender di Pemerintahan perbedaan Pokok Sewa-Menyewa Hukum Perdata Dalam Hukum Islam.

Aspek	Hukum Perdata	Hukum Islam
Sumber	Undang-Undang Hukum	Al-Qur'an, Sunnah Rasul, dan
Pengenal	Perdata Buku III	Ijma'
Sumber Isi	Kemauan pembentuk undang-undang	Kemauan Allah SWT dalam Al-Qur'an dan Sunnah Rasul
Tujuan dan Niat	Materi (keuntungan)	Amal ibadah karena Allah SWT
Topik	Kenikmatan dari objek	Manfaat dari objek
Penekanan	Administratif	Kepercayaan dan keimanan
Prioritas	Hak	Kewajiban

Dari uraian di atas tentang persamaan dan perbedaan sewa-menyewa antara hukum Islam dan hukum Perdata, maka dapat dilihat secara jelas tujuan dari keduanya sangat berbeda, hukum Islam lebih mengarah pada ibadah hubungan manusia dengan Allah (Hablum minallah) dan hubungan manusia dengan manusia (Hablum minannas) dalam hal tolong-menolong. Sedangkan dalam aturan hukum perdata tidak mengedepankan persoalan hubungan manusia dengan manusia dan manusia dengan Allah melainkan lebih mengutamakan materi dalam arti untung dan rugi, artinya sewa menyewa dalam hukum perdata lebih mengarah kepada keduniaan semata.

b. Pengulangan Sewa Menurut Hukum Islam.

Manusia dalam kehidupan ini, sehebat dan sekaya apapun jelas tidak akan bisa hidup tanpa adanya manusia lain. Helmi Karim mengungkapkan bahwa;

Rasanya mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa hidup berjariah dengan manusia lain, karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya ijarah itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. Ijarah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa ijarah ini merupakan suatu hal yang boleh bahkan kadang-kadang perlu diadakan.²⁵

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Helmi Karim tersebut dapatlah kita pahami bahwa manusia dalam hidup dan kehidupan ini, barulah bisa berkecukupan bila salah satu faktornya harus melakukan kegiatan sewa-menyewa atas kesepakatan bersama atas dasar tolong-menolong, sebagai salah satu bentuk dari cara pemenuhan kebutuhan hidup manusia sehingga ulama menganggap bahwa sewa-menyewa merupakan hal yang dibenarkan dan bahkan harus selalu diadakan.

c. Dampak Hukum Islam Tentang Pengulangan Sewa.

Dalam hal pengulangan sewa-menyewa, maka dampaknya dalam hukum Islam menurut (Yusuf Qardhawi, 1997: 59) adalah sebagai berikut:

- 1) Terjadi ikatan perjanjian sewa-menyewa kedua antara penyewa pertama dengan penyewa kedua.
- 2) Penyewa pertama dengan melakukan pengulangan sewa-menyewa, dibolehkan mengambil keuntungan dalam batas yang halal. Menurut Yusuf Qardhawi, Allah sekali-kali tidak menciptakan keindahan dan rezeqi di bumi lalu ia mengharamkannya bagi hamba-Nya. Sesungguhnya yang mengharamkan keindahan dan rezeqi itu adalah syetan yang dikutuk oleh Allah. Islam membolehkan manusia memanfaatkan nikmat di dunia ini dalam batas-batas yang dihalalkan-Nya dan menjauhi daerah yang haram.
- 3) Peralihan resiko atas barang sewaan dari penyewa pertama kepada penyewa kedua dalam hal kerusakan atas barang sewaan yang diakibatkan oleh kesengajaan atau yang dilakukan penyewa kedua atau dalam pemakaian barang yang disewanya kurang pemeliharaan.
- 4) Membolehkan pengulangan sewa-menyewa oleh penyewa sepanjang sesuai dengan penggunaan sewa pertama.

²⁵ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cet. III (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002).hlm.

- 5) Perjanjian sewa-menyewa diancam pembatalan, apabila pengulangan sewa-menyewa tidak sesuai dengan peruntukan-Nya dan dapat merusak barang sewaan.²⁶

Dengan demikian bahwa dampak hukum Islam atas pengulangan sewa adalah timbulnya perjanjian baru dengan pihak penyewa yang baru atau disebut penyewa kedua. Walaupun pihak pemilik tidak mengetahui tapi pengulangan sewa-menyewa yang terjadi tetap dibenarkan sepanjang sesuai dengan peruntukan sewa-menyewa pertama dan tidak merusak barang sewaan serta keuntungan yang diperoleh dalam batas yang halal.

Selain itu dari penjelasan tersebut dapatlah kita pahami bahwa para ulama fiqih tidak mempermasalahkan masalah sewa-menyewa, tetapi yang mereka berbeda pendapat adalah tentang kegiatan menyewakan barang yang sedang disewa, tapi bila hal tersebut kita hubungan dengan kenyataan sewa-menyewa seperti itu, sering dilakukan dikalangan masyarakat maka wajar-wajar saja kalau kita mengikuti pendapat Imam Syafi'i dan kawan-kawan selama hal tersebut tidak merusak barang yang disewakan dan juga tidak menyalahi ketentuan aturan sewa-menyewa secara umum dalam Islam dan ketentuan-ketentuan aturan lain dalam Islam. Tapi bila sewa-menyewa tersebut merusak barang yang disewakan atau menyalahi aturan-aturan sewa dalam Islam dan aturan-aturan Islam yang lainnya maka wajar-wajar saja kita mengikuti pendapat Imam Hanafi dan kawan-kawannya bahwa hal tersebut dilarang. Bukuankah memang dalam Islam tidak ada dalil yang jelas menunjukkan bahwa melarang perbuatan menyewakan barang yang sedang disewa.

E. Pembahasan

Pengulangan sewa dalam hukum perdata di Indonesia seringkali dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan antara pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan pentingnya elemen kepercayaan dalam perjanjian sewa-menyewa. Namun, praktek ini juga rentan terhadap risiko wanprestasi, terutama jika penyewa mengulang sewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik.

²⁶ Yusuf Al-Qardhawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, Cet. II (Jakarta: Gema Insani Press, 1997). hlm. 59

Wanprestasi ini bisa terjadi karena dalam perjanjian lisan tidak ada perlindungan yang jelas bagi pemilik barang atau tempat. Pengabaian aspek hukum ini dapat merugikan pihak pemilik, dan sering kali tidak dibawa ke pengadilan karena biaya dan waktu yang diperlukan lebih besar dibandingkan dengan kerugian yang dialami.

Perbedaan mendasar antara hukum perdata dan hukum Islam dalam konteks pengulangan sewa terletak pada tujuan dan orientasinya. Hukum perdata lebih menekankan pada keuntungan materi dan hak-hak pihak yang terlibat, sedangkan hukum Islam lebih menekankan pada kewajiban moral dan sosial serta manfaat yang diperoleh dari objek sewa. Islam juga memperbolehkan pengulangan sewa asalkan sesuai dengan syarat yang telah disepakati dan tidak merusak barang yang disewakan. Ini menunjukkan bahwa hukum Islam lebih mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban serta hubungan yang harmonis antara manusia dalam muamalah.

Dampak dari pengulangan sewa dalam hukum Islam lebih mengarah pada terciptanya perjanjian baru dengan penyewa kedua, di mana penyewa pertama diperbolehkan mengambil keuntungan selama masih dalam batas yang halal. Hukum Islam juga mengatur dengan jelas bahwa tanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan berpindah kepada penyewa kedua. Sementara itu, hukum perdata tidak selalu memperhatikan aspek kepatutan dan etika dalam pengulangan sewa, yang sering kali menyebabkan ketidakadilan bagi salah satu pihak. Oleh karena itu, dalam situasi pengulangan sewa, hukum Islam menawarkan perlindungan yang lebih komprehensif bagi semua pihak yang terlibat.

F. Simpulan

Bahwa menurut hukum Islam, ijarah (sewa-menyewa) merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat hidup manusia, oleh sebab itu para ulama menilai bahwa ijarah ini merupakan suatu hal yang boleh dan bahkan kadang-kadang perlu dilakukan. Dan menurut hukum Islam, mengulang sewakan oleh pihak penyewa dapat dibenarkan karena dalam ijarah yang disewakan adalah manfaat barang asalkan pemanfaatannya sama dengan sewa yang pertama dan tidak merusak barang sewaan.

Dalam hukum Perdata, sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang terakhir itu dengan pembayarannya. Dan pengulangan sewa menurut hukum Perdata tidak dibenarkan kecuali telah diatur dalam perjanjian sewa-menyewa dan atau dengan seijin pihak pemilik. Dalam hal pengulangan sewa dalam sewa-menyewa menurut hukum perdata maka terjadi pembatalan perjanjian sewa-menyewa, penggantian ganti rugi, dan peralihan resiko. Dan perjanjian sewa-menyewa dalam hukum Perdata tidak menyadari bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah menyewakan manfaat barang dan bukan barangnya sehingga para pelaku yang melakukan perjanjian sewa-menyewa belum bisa menerima tindakan atau perbuatan mengulang sewakan dari pihak penyewa atas barang sewaan, pada hal apabila dilakukan sewa ulang oleh penyewa tidak menjadi masalah asalkan yang disewakan kedua sama peruntukannya dengan sewa-menyewa pertama dan tidak merusak barang sewaan.

Referensi

- Abdul Kadir, M. (1992). *Hukum perikatan* (Cet. ke-3). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Abu Bakar, M. (1945). *Terjemah subulussalam jilid III*. Surabaya: al-Ikhlash.
- al-Ashfahani, Q. A. S. (1992). *Kitab fiqih ringkas* (K.H. Sirajduddin 'Abbas, Penerj.) (Cet. ke-5). Jakarta: Pustaka Iarbiaah.
- al-Ghizzi, M. (1995a). *Fat-hul qarib* (Ibnu Zuhri, Penerj.) (Cet. ke-1). Bandung: Trigenda Karya.
- _____. (1995b). *Fathul qarib* (Cet. ke-1). Bandung: Agenda Karya.
- Al-Qardhawi, Y. (1997). *Norma dan etika ekonomi Islam* (Cet. ke-2). Jakarta: Gema Insani Press.
- Apeldoren, L. J. V. (2000). *Pengantar ilmu hukum* (O. Sadino, Penerj.) (Cet. ke-28). Jakarta: Pradya Paramitha.
- Badrul Zaman, M. D. (1994). *Aneka hukum bisnis* (Cet. ke-1). Bandung: Alumni.
- Departemen Agama. (1983/1984). *Syariah untuk madrasah aliyah (Jilid 2a Semester III)*. Jakarta: Direktorat Jenderal Kelembagaan Agama Islam Depag RI.
- Karim, H. (2002). *Fiqih muamalah* (Cet. ke-3). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kartono, K. (1987). *Pengantar metode research* (Cet. ke-6). Bandung: Mandar Maju.

- Pasaribu, C., dkk. (1996). *Hukum perjanjian dalam Islam* (Cet. ke-2). Jakarta: Sinar Grafika.
- Perwaatmatdja, K., & Antonio, M. S. (1999). *Apa dan bagaimana bank Islam* (Cet. ke-3). Yogyakarta: Dana Bhakti Primayasa.
- Praja, J. S. (1994). *Hukum Islam di Indonesia; Pemikiran dan praktek* (Cet. ke-2). Bandung: PT. Rosdakarya.
- Prodjodikoro, M. R. W. (t.t.). *Hukum-hukum tentang persetujuan-persetujuan tertentu*. Bandung: Vorkink-Van Hoeve, Brabven Hage.
- Prodjodikoro, W. (1992). *Asas-asas hukum perdata* (Cet. ke-11). Bandung: Sumur Bandung.
- Purwahid. (1994). *Dasar-dasar perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)* (Cet. ke-1). Bandung: CV. Mandar Maju.
- Ramulya, M. I. (1997). *Asas-asas hukum Islam, sejarah timbul dan berkembangnya kedudukan Islam dalam sistem hukum Islam di Indonesia* (Cet. ke-2). Jakarta: Sinar Grafika.
- Rasyid, S. (1992). *Fiqih Islam (Hukum fiqih lengkap)* (Cet. ke-25). Bandung: Sinar Baru.
- Sabiq, S. (1999). *Fikih sunnah* (Jilid 13, Cet. ke-3). Bandung: al-Ma'arif.
- Subekti. (1991). *Hukum perjanjian* (Cet. ke-13). Jakarta: PT. Inter Masa.
- _____. (1995). *Aneka perjanjian* (Cet. ke-10). Bandung: PT Citra Aditnya Bakhti.
- Subekti, & Tjitrosudibyo, R. (1999). *Kitab undang-undang hukum perdata* (Cet. ke-30). Jakarta: Pradya Paramitha.
- Syahrani, R. (1993). *Seluk beluk dan asas-asas hukum perdata* (Cet. ke-3). Bandung: Alumni.
- Wiyono, R. (1992). *Garis-garis besar pembahasan dan komentar UUD 1945*. Bandung: Alumni.