

### **BAB III**

## **KAJIAN TEORITIS SEWA-MENYEWA SAFE DEPOSIT BOX**

#### **A. Definisi Safe Deposit Box**

Dalam perkembangan lembaga keuangan, produk safe deposit box merupakan salah satu produk lembaga keuangan yang banyak diminati oleh masyarakat. Pengguna produk ini sebagai solusi bagi masyarakat untuk menyimpan dan mengamankan barang-barang berharga, seperti surat bukti atau sertifikat kepemilikan barang, perhiasan, dan benda-benda berharga lainnya.<sup>1</sup>

*Safe Deposit Box* adalah jasa yang diberikan bank kepada nasabah berupa tempat penitipan barang/surat-surat berharga. Tempat penitipan tersebut berupa “Box” terbuat dari logam tahan api dan tersimpan di ruang yang dibangun aman terhadap pembobolan serta bencana alam seperti banjir, kebakaran dan bahkan gempa bumi.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT REMAJA ROSDAKARYA, 2015), h. 87.

<sup>2</sup> M. Syarif Arbi, *Lembaga Perbankan Keuangan Pembiayaan*, (Yogyakarta: BPFE, 2013), h. 190-191.

*Safe Deposit Box (SDB)* merupakan jasa-jasa bank yang diberikan kepada para nasabahnya. Jasa ini dikenal juga dengan nama *safe loket*. SDB berbentuk kotak dengan ukuran tertentu dan disewakan kepada nasabah yang berkepentingan untuk menyimpan dokumen-dokumen atau benda-benda berharga miliknya. Pembukaan SDB dilakukan dengan dua anak kunci, di mana satu dipegang bank dan satu lagi dipegang oleh nasabah.

Kegunaan dari SDB adalah untuk menyimpan surat-surat berharga dan surat-surat penting seperti: sertifikat deposito, sertifikat tanah, saham, obligasi, surat perjanjian, akta kelahiran, surat nikah, ijazah, paspor, dan surat atau dokumen lainnya. Di samping, itu SDB dapat pula digunakan untuk menyimpan benda-benda berharga seperti: emas, mutiara, berlian, intan, permata, dan benda yang dianggap berharga lainnya.

Sedangkan larangan menyimpan barang-barang di SDB adalah seperti: narkoba dan sejenisnya, bahan yang mudah meledak, dan larangan lainnya.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: RAJAGRAFINDO PERSADA, 2015), h. 135-137.

Keuntungan bagi nasabah pemegang Safe Deposit Box adalah:

Menjamin kerahasiaan barang-barang yang disimpan, karena pihak bank tidak perlu tahu isi Safe Deposit Box selama tidak melanggar aturan yang telah ditentukan sebelumnya. Keamanan dokumen juga terjamin, hal ini disebabkan: peralatan keamanan canggih, Safe Deposit Box terbuat dari baja tahan api, terdapat dua buah anak kunci di mana Safe Deposit Box hanya dapat dibuka dengan kedua kunci tersebut yang masing-masing dipegang oleh bank dan nasabah. Tidak dapat dibuka oleh salah satu pihak, apakah nasabah pemegang Safe Deposit Box maupun pihak bank.<sup>4</sup>

Dari definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa Safe Deposit Box adalah kotak simpanan yang disediakan pihak bank untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan kotak simpanan dengan memanfaatkan pengamanan yang telah disediakan demi kenyamanan nasabah

---

<sup>4</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*,...h. 136.

dalam menyimpan barang-barang berharga, dengan cara sewa manfaat.

## **B. Akad Perjanjian Safe Deposit Box**

Akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.<sup>5</sup> Kata *al-'aqdu* terdapat dalam QS. Al-Maidah (5): 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا وَفُوا بِالْعُقُودِ ...

“ Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.... ”.<sup>6</sup>

Akad adalah kontrak dua pihak yang telah bersepakat. Hal ini berarti di dalam akad masing-masing pihak terkait untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati dalam akad.

Di dalam akad fiqh muamalat, pembahasan akad berdasarkan segi ada atau tidak adanya kompensansi dibedakan

---

<sup>5</sup>Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: KENCANA PRENADA MEDIA GROUP, 2005), h. 51.

<sup>6</sup> Fadhal AR Bafadal, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Bandung: PT SYGMA EXAMEDIA ARKANLEEMA 2007) h. 106.

menjadi dua jenis, yaitu: *aqad tabarru'* dan *aqad tijarah mu'awada*. Dengan penjelasan sebagai berikut:

*Aqad tabarru'*, (*Tabarru'* berasal dari kata *birr* dalam bahasa Arab, yang artinya kebaikan) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi *nirlaba* atau transaksi tidak mengambil untung. Dengan kata lain, *aqad tabarru'* pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan *komersil*. Tujuan diterapkannya *aqad tabarru'* adalah untuk aktivitas tolong-menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Dalam *akad tabarru'* pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apa pun kepada pihak lainnya. Aktivitas yang tergolong dalam *aqad tabarru'* adalah: *hiwalah* (pengalihan hutang), *wadi'ah* (titipan), dan memberikan sesuatu.<sup>7</sup>

*Akad tijarah*, (berarti perdagangan = aktivitas mencari untung) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut keuntungan transaksi. Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan

---

<sup>7</sup>Muhammad, "*Manajemen Keuangan Syari'ah*", (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h.114.

mencari keuntungan, karena itu bersifat *komersil*. Contoh akad tijarah adalah akad-akad investasi, jual-beli, sewa-menyewa.<sup>8</sup>

1. Rukun akad dan syarat akad adalah :
  - a. Dua orang atau lebih yang melakukan akad (transaksi) disebut Aqidain.
  - b. *Sighat* (ijab dan qabul).
  - c. *Ma'qud 'alaih* (sesuatu yang diakadkan).
2. Syarat akad adalah sebagai berikut :
  - a. Syarat orang yang bertransaksi antara lain : berakal, baligh, *mumayis* dan orang yang dibenarkan secara hukum untuk melakukan akad.
  - b. Syarat barang yang diakadkan antara lain : bersih, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan akad dan barang itu diketahui keberadaannya.
  - c. Syarat *sighat* : dilakukan dalam satu majlis, ijab dan qabul harus ucapan yang tersambung, ijab dan qabul merupakan pemindahan hak dan tanggung jawab.

Macam-macam akad, antara lain :

---

<sup>8</sup>Muhammad, "*Manajemen Keuangan Syari'ah*", ..., h.115.

- 1) Akad lisan, yaitu akad yang dilakukan dengan cara pengucapan lisan
- 2) Akad tulisan, yaitu akad yang dilakukan secara tertulis, seperti perjanjian pada kertas bersegel atau akad yang melalui akta notaris.
- 3) Akad perantara utusan (wakil), yaitu akad yang dilakukan dengan melalui utusan atau (wakil), yaitu akad yang dilakukan dengan melalui utusan atau wakil kepada orang lain agar bertindak atas nama pemberi mandate.
- 4) Akad isyarat, yaitu akad yang dilakukan dengan isyarat atau kode tertentu.
- 5) Akad ta'at (saling memberikan), akad yang sudah berjalan secara umum.<sup>9</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), pengertian akad juga diatur secara *definitif*. Pengertian akad tersebut dalam KHES didefinisikan sebagai kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan

---

<sup>9</sup>“akad dan macam akad” <http://www.bacaanmadani.com> diakses, pada tanggal 23 Januari 2019, Pukul 09:47 WIB.

perbuatan hukum tertentu.<sup>10</sup> Proses perikatan ini tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang dikemukakan oleh Subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberi pengertian **perikatan** adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.” Sedangkan, pengertian **perjanjian** menurut Subekti adalah “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.” peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan di antara orang-orang tersebut yang disebut dengan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan perikatan. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Kharisma Utama, 2009) h. 15

<sup>11</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, ..., h. 53.



Dari uraian di atas, dapat disimpulkan akad ialah mengikatkan hubungan perjanjian antara dua pihak atau lebih di mana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal.

Produk safe deposit box tersebut dikembangkan lebih lanjut oleh beberapa lembaga keuangan syariah. Di antara lembaga keuangan syariah yang menawarkan produk ini adalah perbankan syariah. Berdasarkan sifatnya dan karakternya, produk safe deposit box ini dilakukan dengan menggunakan akad *ijarah* (sewa).<sup>12</sup>

Akad yang digunakan dalam produk safe deposit box yaitu akad *ijarah*, sehingga pembiayaan yang digunakan ialah pembiayaan *ijarah*.

Adapun biaya yang dikenakan kepada nasabah yang menyewa safe deposit box ada dua macam yaitu:

- a) Biaya sewa yang besarnya tergantung ukuran box yang diinginkan serta jangka waktu sewa. Biaya sewa dibayar biasanya per tahun.

---

<sup>12</sup> Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah, ...*, h. 88.

- b) Setoran jaminan, merupakan biaya pengganti, apabila kunci yang dipegang oleh nasabah hilang dan box harus dibongkar. Akan tetapi jika tidak terjadi masalah, maka apabila safe deposit box tidak diperpanjang setoran jaminan dapat diambil kembali.<sup>13</sup>

Jenis perjanjian penggunaan safe deposit box pada Bank Syariah Mandiri memenuhi dua unsur, yaitu unsur perjanjian sewa-menyewa dan unsur perjanjian penitipan barang. Dengan terjalannya kedua unsur perjanjian tersebut, maka perjanjian penggunaan safe deposit box tersebut lebih tepat bila disebut dengan perjanjian campuran. Tidak semua bank menyediakan pelayanan jasa Safe Deposit Box, Bank Syariah Mandiri salah satu bank yang menyediakan pelayanan Safe Deposit Box selain usahanya menghimpun dana untuk membiayai kegiatan dan kebutuhan masyarakat.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*,... h, 137.

<sup>14</sup> "Penggunaan Layanan Jasa Bank" <http://ilmuperbankan.com/>, diakses pada 15 Oktober 2018, pukul 11:00 WIB.

Sewa-menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>15</sup>

Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHP Perdata, “sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Semua jenis barang, baik yang tak bergerak, baik yang bergerak dapat disewakan.<sup>16</sup>

Contoh akad yang digunakan dalam pelaksanaan safe deposit box di sini ialah terjadinya dua pembiayaan yang

---

<sup>15</sup> [www.academia.edu](http://www.academia.edu) diakses pada, 15 November 2018 Pukul 02:36 WIB.

<sup>16</sup>R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014) Cet 41, h. 381.

dibebankan kepada pihak nasabah yaitu pembayaran uang ujjrah atau sewa sebagai salah satu kewajiban yang harus ditanggung oleh pihak nasabah, dan pembiayaan uang jaminan kunci sebagai jaminan jika kunci yang dipegang oleh nasabah hilang, sebagai salah satu cara untuk pembongkaran kotak simpanan. Apabila seseorang A menyewakan barang kepada B maka kewajiban A ialah memberikan suatu manfaat barang yang disewakan yaitu memberikan keamanan atas penyewaan box, kepada B dan kewajiban B ialah membayar uang sewa dan uang jaminan kunci kepada A sebagai pengganti keamanan apabila terjadinya kehilangan kunci. Dari barang yang di manfaatkan atau digunakan oleh B. harga sewa yang ditetapkan sesuai dengan kotak yang di sewa oleh pihak B namun uang jaminan kunci harganya tetap sama tidak melihat dari ukuran box yang disewa, misalnya pihak B menyewa box dengan ukuran Small 7x25x60 maka uang tanggungan sewa Pihak B membayar sebesar Rp. 250,000; dan uang jaminan kunci sebesar Rp. 500,000; total menjadi Rp. 750,000; perbulan dalam satu tahun.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>Abdul Mudil, *Sales Retail Exsecutive* Bank Syariah Mandiri KCP

### C. Dasar Hukum Sewa-Menyewa Safe Deposit Box

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 24/ DSN-MUI/ III/ 2002 tentang Safe Deposit Box, berdasarkan sifat dan karakternya, *Safe Deposit Box* (SDB) dilakukan dengan menggunakan akad *Ijarah* (sewa). Rukun dan syarat *Ijarah* dalam praktek SDB merujuk pada fatwa DSN No. 9/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang pembiayaan *Ijarah*. Barang-barang yang dapat disimpan dalam SDB adalah barang yang dapat disimpan dalam SDB adalah barang yang berharga yang tidak diharamkan dan tidak dilarang oleh Negara. Besar biaya sewa ditetapkan berdasarkan kesepakatan. Hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa ditentukan berdasarkan kesepakatan sepanjang tidak bertentangan dengan rukun dan syarat *Ijarah*.<sup>18</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional, pembiayaan *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang. Bagi pihak

---

Balaraja, *Wawancara*, Balaraja 14 November 2018.

<sup>18</sup> Erlangga, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: PENERBIT ERLANGGA, 2014), h. 146.

yang menyewakan, diharuskan mempersiapkan barang/jasa yang disewa dan bagi pihak yang menyewa barang atau jasa wajib memelihara barang yang disewa.<sup>19</sup>

Menurut Hanafiyah, *ijarah* ialah:

عُقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

“*akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti*”.<sup>20</sup>

Menurut Malikiyah, *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْأَدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَاتِ

“*nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan*”.<sup>21</sup>

Menurut Asy-Syafi'iyah, *Ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْأَبَا  
حَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

---

<sup>19</sup> Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: GRAHA ILMU, 2012), h. 121-122.

<sup>20</sup> Rachmat Syaferi, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121.

<sup>21</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h.168.

“akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.<sup>22</sup>

Berdasarkan definisi-definisi di atas, kiranya dapat dipahami bahwa ijarah adalah menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan.

Jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-

menyewa (بَيْعُ الْمَنَافِعِ) adalah menjual manfaat dan upah-

mengupah (بَيْعُ الْقُوَّةِ) adalah menjual tenaga atau kekuatan.<sup>23</sup>

dalam tataran implementasinya, *ijarah* dapat dipilah kepada dua bagian besar, yaitu *ijarah bi al-quwwah* dan *ijarah bi al-manfaah*. Ijarah itu dikatakan sebagai *ijarah bi al-quwwah* apabila yang disewakan itu berupa atau tenaga manusia. Sedangkan ijarah dikatakan sebagai *ijarah bi al-manfaah* apabila yang disewakan itu berupa barang. Namun, kedua ijarah tersebut memiliki prinsip-prinsip yang sama, yakni menyewa atau menyewakan sesuatu.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 228.

<sup>23</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, ..., h.168

<sup>24</sup> Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, ..., h. 88.

Kompilasi hukum ekonomi Islam, Pasal 313 yang berisi: kerusakan *ma'jur* (barang sewa) karena kelalaian *musta'jir* (penyewa) adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad. Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir* maka *mu'ajir* (pemberi sewa) wajib menggantinya. Apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.<sup>25</sup>

*Ijarah* merupakan akad yang dibatasi dengan jangka waktu tertentu. Waktu *ijarah* yaitu batasan yang digunakan untuk mengukur berapa besar manfaat yang diperoleh. Akad *ijarah* yang pada waktu tertentu yang pada umumnya barang yang disewakan masih tetap utuh, hukumnya sah. Karena dalam kondisi demikian masih mungkin memanfaatkan barang sewaan tersebut. Untuk mengetahui berapa lama suatu benda biasanya masih dapat dimanfaatkan, bisa ditanyakan kepada orang yang ahli di bidangnya. Rumah misalnya bisa dikontrakkan hingga tiga

---

<sup>25</sup> M.Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*,..., h.90



puluh tahun, sedangkan baju selama satu atau dua tahun sesuai dengan kelayakan baju tersebut, dan tanah dapat disewakan sampai seratus tahun atau lebih.<sup>26</sup>

Dapat dipahami dari penjelasan di atas, pemanfaatan barang sesuai dengan barang yang disewakan, sehingga tidak melebihi selayaknya pemanfaatan barang sewa. Jika kotak ukuran safe deposit box kecil maka tidak boleh melebihi dari kesesuaian tempat yang telah disediakan.

Menyewakan setiap barang yang bisa dimanfaatkan tanpa mengurangi wujud bendanya hukumnya sah. Dengan catatan, pemanfaatan tersebut dibatasi oleh salah satu syarat, waktu atau fungsi. Tujuan akad *Ijarah* yaitu pemanfaatan nilai guna barang, itulah fungsi utama *ijarah*, menurut Jumhur Ulama. Seandainya tujuan utamanya adalah esensi sebuah benda, pasti tidak diperkenankan menggadaikan barang sewaan dan barang gadai. Namun demikian, manfaat tidak dapat dipisahkan dari benda.

---

<sup>26</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, (Jakarta: Almahira, 2010), h.54.

Kadar manfaat barang yang disewakan, adakalanya diukur dengan waktu, fungsi atau tempat, keluasan, dan lain sebagainya. Kadar manfaat yang hanya dibatasi waktu misalnya setahun atau sebulan, seperti menyewakan rumah, pakaian, tempat, dan perabotan rumah tangga misalnya selama setahun, sebulan, seminggu, atau sehari. *Mu'jir* bisa menggunakan redaksi," Aku sewakan Safe Deposit Box ini kepadamu untuk dimanfaatkan selama setahun."<sup>27</sup>

#### **D. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa**

1. Rukun sewa-menyewa adalah sebagai berikut.
  - a. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menyewa sesuatu. disyaratkan kepada kepada mu'jir dan *musta'jir* adalah orang yang baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Allah SWT, berfirman:

---

<sup>27</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, ..., h.44-45.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ ...

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta bersamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu.” ... (QS. An-Nisa: 29).<sup>28</sup>

- b. *Shighat*, ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa menyewa.
- c. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak.
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini.
  - 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah, dapat dimanfaatkan kegunaannya.
  - 2) Hendaklah benda-benda yang objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan

---

<sup>28</sup> Fadhal AR Bafadal, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemah*, ... h. 83.

kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).

- 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara', bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>29</sup>

2. Syarat sah sewa-menyewa yaitu:

- a. Kedua orang yang berakad saling ridha, apabila salah satu dari keduanya dipaksa untuk melakukan akad penyewaan, maka akad yang dilakukan tidak sah.

Allah swt, berfirman

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ  
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء : ٢٩)

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan*

---

<sup>29</sup> Sohari Sahrani, dkk, *Fikih Muamalah*,...h. 170.

*janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (QS.An-Nissa:29).<sup>30</sup>*

- b. Manfaat atas sesuatu yang diakadkan diketahui secara jelas sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan. Untuk mengetahui sesuatu yang dijadikan akad dengan jelas, maka perlu dilakukan beberapa hal di antaranya: pertama, dengan melihat barang yang ingin disewa atau dengan penjelasan terhadap barang tersebut apabila ia dapat mendeskripsikannya. Kedua, dengan menjelaskan batas waktu penyewaan, seperti satu bulan, satu tahun, atau lebih cepat atau lebih sedikit dari itu. Ketiga, menjelaskan pekerjaan yang dikehendaki.
- 1) Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan sesuai dengan syarat.
  - 2) Barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang ada di dalamnya.
  - 3) Manfaat yang sedang diakadkan hukumnya mubah, tidak haram, tidak pula wajib. Dengan

---

<sup>30</sup> Fadhal AR Bafadal, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemah*, ... h. 83.

demikian, tidak boleh melakukan penyewaan untuk suatu kemaksiatan karena perbuatan maksiat harus ditinggalkan.<sup>31</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *al-ijarah* itu hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan). Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *al-ijarah* itu ada tiga, yaitu: orang yang berakad, sewa atau imbalan dan manfaat atau *sighat* (ijab dan kabul), ulama Hanafiyah mengatakan bahwa orang yang berakad, sewa atau imbalan dan manfaat, termasuk syarat-syarat *al-ijarah* bukan rukunnya.<sup>32</sup>

Dilihat dari rukun *ijarah* yang dikemukakan oleh ulama Hanafiyah dan jumhur ulama pada dasarnya tidaklah terdapat perbedaan yang jauh dari rukun *ijarah* yang ada. *Ijarah* merupakan sarana bagi manusia untuk mempermudah merealisasikan manfaat yang mereka tidak milikinya. Kebutuhan terhadap manfaat (jasa) seperti halnya kebutuhan terhadap barang-barang. Orang miskin membutuhkan harta dari orang kaya. Sebaliknya, orang kaya membutuhkan tenaga orang miskin.

---

<sup>31</sup> Sohari Sahrani, dkk, *Fikih Muamalah*,...h. 261.

<sup>32</sup> Nasrun Haroen, “*Fiqh Muamalah*”,..., h. 231.

Memelihara kebutuhan manusia merupakan prinsip diberlakukannya transaksi. Oleh karena itu, *ijarah* di syariatkan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Dengan demikian, *ijarah* sesuai dengan prinsip syariah Islam.<sup>33</sup>

### **E. Hak dan Kewajiban**

Hak dan kewajiban adalah dua sisi yang saling bertimbal balik dalam suatu transaksi. Hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain, begitu pun sebaliknya kewajiban salah satu pihak menjadi hak bagi pihak yang lain. Keduanya saling berhadapan dan diakui dalam Hukum Islam. Dalam Hukum Islam, hak adalah kepentingan yang ada pada perorangan atau masyarakat, atau pada keduanya, yang diakui oleh *syara'*. Berhadapan dengan hak seseorang terdapat kewajiban orang lain untuk menghormatinya. Namun demikian, secara umum pengertian hak adalah sesuatu yang kita terima, sedangkan kewajiban adalah sesuatu yang harus kita tunaikan atau laksanakan.

---

<sup>33</sup> Sohari Sahrani, dkk, *Fikih Muamalah*,...h.316.

Terdapat banyak sekali pengertian dari kata hak. Salah satu arti dari kata “hak” menurut bahasa adalah: kekuasaan yang benar atas sesuatu atau untuk menuntut sesuatu. Menurut ulama fiqih, pengertian hak antara lain. Menurut sebagian para ulama *mutakhirin*: “hak adalah sesuatu hukum yang telah ditetapkan secara syara’.” Menurut Syekh Ali Al-Khafifi (asal Mesir);” hak adalah kemaslahatan yang diperoleh secara syara’.” Menurut Ustadz Mustafa Az-Zarqa (ahli fiqih Yordania asal Suriah); “hak adalah suatu kekhususan yang padanya ditetapkan *syara’* suatu kekuasaan atau *taklif*.” Menurut Ibnu Nujaim (ahli fiqih Mazhab Hanafi); Hak adalah sesuatu kekhususan yang terlindungi.”<sup>34</sup>

Kata kewajiban berasal dari kata “wajib” yang diberi imbuhan ke-an. Dalam pengertian bahasa kata wajib berarti: (sesuatu) harus dilakukan, tidak boleh tidak dilaksanakan.<sup>35</sup>

Berikut hak dan kewajiban kedua belah pihak :

Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan, adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima

---

<sup>34</sup>Gemala Dewi,dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, ... h. 70-71.

<sup>35</sup>Gemala Dewi,dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, ... h. 82.



harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu: Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara, memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang di maksudkan Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara, memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan Pasal 1150 ayat (3) KUHPerdara, melakukan pembetulan pada waktu yang sama Pasal 1551 KUHPerdara, menanggung cacat dari barang yang disewakan Pasal 1552 KUHPerdara.

Hak dan kewajiban pihak penyewa, adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut,yaitu: memakai barang sewa sebagaimana kegunaan dari

barang tersebut, membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan Pasal 1560 KUHPerdara.<sup>36</sup>

Upah berhak diterima dengan ketentuan sebagaimana berikut:

1. Pekerjaan telah selesai dikerjakan. Ibnu Majah meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. Bersabda, ” berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering.”
2. Mendapatkan manfaat apabila akad dilakukan pada barang. Apabila barang tersebut rusak sebelum diambil manfaatnya dan masa penyewaan belum berlalu, maka penyewaan batal.
3. Adanya kemungkinan untuk mendapatkan manfaat. Jika masa sewa berlangsung ada kemungkinan untuk mendapatkan manfaat dari barang sewaan meskipun tidak sepenuhnya.
4. Mendahulukan pembayaran sewa, atau kesepakatan bersama untuk menanggungkan biaya sewa.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> <https://www.suduthukum.com> diakses, pada 15 November 2018 pukul 02:42 WIB.

Barang sewaan merupakan amanat yang berada di tangan penyewa, karena dia telah menerima barang tersebut untuk mengambil manfaat yang menjadi haknya. Jika barang tersebut rusak, maka dia tidak wajib mengganti kecuali apabila dia berlaku *zalim* atau lalai dalam menjaganya. Seseorang yang menyewa binatang untuk di tunggangi, lalu dia mengekang binatang tersebut dengan tali kekang sebagaimana pada umumnya, maka dia tidak wajib mengganti binatang tersebut jika ia mati.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 5*, (Jakarta: Katalog Dalam Terbitan (KDT), 2009), h. 267.

<sup>38</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 5*,...h.271