

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN TEORI

A. Tinjauan Teori Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.¹²

Sewa menyewa hampir sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Menurut pasal 1548 KUH Perdata mengatakan, sewa-menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dan sesuatu barang. Selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dari defenisi Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilihat bahwa ada 3 (tiga) unsur yang melekat, yaitu :

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, (Jakarta: Pradya Paramita, 2008), h. 53

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa.
- b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada sipenyewa untuk sepenuhnya dinikmati.
- c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Pada hakekatnya sewa menyewa tidak dimaksud berlangsung terus menerus, melainkan pada saat tertentu pemakaian dari barang tersebut akan berakhir dan barang akan dikembalikan lagi kepada pemilik semula, mengingat hak milik atas barang tersebut tetap berada dalam tangan pemilik semula. Terhadap objek perjanjian sewa menyewa meliputi benda berwujud maupun benda tidak berwujud atau benda bergerak maupun benda tidak bergerak kecuali benda di luar perniagaan dan benda yang habis karena pemakaiannya. Pengertian benda atau barang yang disebut dalam perjanjian sewa menyewa harus dibedakan dengan pengertian benda/barang yang terdapat dalam hukum kebendaan (*zaakenrecht*), “Sebab pengertian benda seperti yang disebut dalam pasal 499 KUH Perdata adalah segala barang dan hak yang dapat dijadikan hak milik, hal ini berbeda dengan benda/barang yang dimaksud dalam menyewa”.¹³

Istilah “perjanjian” berasal dari bahasa Belanda yang disebut dengan *verbinten*. “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu bersetuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, ctk. Kedua, Alumni, Bandung, h. 222

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bahwa dua perkataan perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya”.¹⁴

Pengertian persetujuan (verbintenis) diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Selain istilah di atas masih ada dinamakan dengan kata “perikatan”. Oleh R. Subekti memberikan pengertian sebagai berikut, Suatu Perikatan adalah “bahwa 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 tun-tutan itu”.¹⁵

Ada beberapa unsur perjanjian, antara lain :

- a. Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dua orang
- b. Adanya persetujuan atau kata sepakat
- c. Adanya tujuan yang ingin dicapai
- d. Adanya prestasi atau kewajiban yang akan dilaksanakan
- e. Adanya bentuk tertentu
- f. Adanya syarat-syarat tertentu.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dengan demikian perjanjian yang sah adalah perjanjian yang diakui oleh hukum.

¹⁴ <http://online-hukum.blogspot.co.id/2011/01/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-sewa.html>

¹⁵ *Ibid.*,

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Adapun menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

2. Aspek-aspek Sewa Menyewa

Dilihat dari segi obyeknya sewa menyewa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu sewa menyewa yang bersifat manfaat dan sewa menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa).¹⁶

- a. Sewa-menyewa yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
- b. Sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Sewa menyewa semacam ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan tukang sepatu.

Sewa-menyewa seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti mengabdikan seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam. Dan ada juga yang bersifat serikat, seperti mengabdikan buruh pabrik, buruh bangunan dan lain sebagainya.

¹⁶ Ali Hasan, *Transaksi Dalam Islam*, hal. 236.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam istilah syariat, *Al-Ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat dengan adanya ganti (upah). Adakalanya manfaat tersebut berupa barang, seperti menempati rumah atau menaiki mobil, hendaknya berupa keterampilan (jasa), seperti arsitek dan tukang bangunan, dan adakalanya berupa tenaga orang, seperti pelayan dan kuli. Selama transaksi *ijarah* masih berlaku dan sah, *musta'jir* (penyewa) memiliki hak atas manfaat, dan *mu'jir* (yang menyewakan) memiliki hak atas upah. Sebab *ijarah* adalah transaksi pertukaran.¹⁷

B. Usaha Mikro Kecil

1. Pengertian Usaha

Menurut kamus besar bahasa Indonesia Usaha adalah kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran, atau badan untuk mencapai suatu maksud. Pekerjaan, perbuatan, prakarsa, ikhtiar, daya upaya untuk mencapai suatu maksud.¹⁸ Dalam Undang-undang No. 3 Tahun 1982 tentang wajib daftar perusahaan, usaha adalah setiap tindakan, perbuatan, atau kegiatan apapun dalam bidang perekonomian yang dilakukan oleh setiap pengusaha atau individu untuk tujuan memperoleh keuntungan atau laba.¹⁹

Islam memposisikan berkerja atau berusaha sebagai kewajiban setelah Shalat, apabila dilakukan dengan ikhlas berkerja atau berusaha

¹⁷ Sayyid Sabiq, *Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, Fikih Sunnah*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2013), cet. ke-1, h. 802

¹⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), Edisi ke-3, h. 1254

¹⁹ Ismail Solihin, *Pengantar Bisnis, Pengenalan Peraktis Dan Studi Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 27

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bernilai ibadah dan akan mendapatkan pahala. Dengan berusaha kita tidak hanya menghidupi diri kita sendiri, tetapi juga menghidupi orang-orang yang ada dalam tanggung jawab kita, dan bahkan bila kita sudah berkecukupan kita bisa memberikan sebagian dari hasil usaha kita guna menolong orang lain yang memerlukan.²⁰

Pendirian suatu usaha akan memberikan berbagai manfaat atau keuntungan terutama bagi pemilik usaha. Disamping itu, keuntungan dan manfaat lain dapat pula dipetik oleh berbagai pihak dengan kehadiran suatu usaha. Misalnya bagi masyarakat luas, baik yang terlibat langsung dalam usaha tersebut maupun yang tinggal disekitar usaha, termasuk bagi pemerintah.²¹

2. Pengertian Usaha Mikro Kecil

Dalam kehidupan ekonomi sehari-hari, usaha mikro dan usaha kecil mudah dikenali dan mudah dibedakan dari usaha besar, secara kualitatif. Awalil Rizky menyatakan bahwa usaha mikro adalah usaha informal yang memiliki aset, modal, omzet yang amat kecil. Ciri lainnya adalah jenis komoditi usahanya sering berganti, tempat usaha kurang tetap, tidak dapat dilayani oleh perbankan, dan umumnya tidak memiliki legalitas usaha. Sedangkan usaha kecil menunjuk kepada kelompok usaha yang lebih baik dari pada itu, tetapi masih memiliki sebagian ciri tersebut. Usaha kecil berdasarkan Undang-Undang No. 9 Tahun 1995, memiliki pengertian, segala kegiatan ekonomi rakyat yang bersekala kecil dan

²⁰ Ma'ruf Abdullah, *Wirausaha Berbasis Syari'ah*, (Banjarmasin: Antasari Press, 2011), h. 29

²¹ Kasmir dan Jakfar, *Studi Kelayakan Bisnis*, (Jakarta: Kencana, 2008), h. 10

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

memenuhi kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.²²

Pengertian Usaha mikro kecil dan menengah menurut Undang-Undang No. 20 tahun 2008, menyebutkan:²³

- a. Usaha mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro sebagaimana diatur dalam undang-undang.
- b. Usaha kecil adalah usaha ekonomi produktif yang terdiri dari, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau usaha besar yang memenuhi kriteria usaha kecil sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang.
- c. Usaha menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau menjadi bagian, baik langsung maupun tidak langsung dengan usaha kecil atau besar dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan sebagaimana diatur dalam undang-undang.

²² Euis Amalia, *Keadilan Distributif Dalam Ekonomi Islam*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2009), h. 42

²³ Undang-Undang Republik Indonesia, *No. 20 Tahun 2008*, (Jakarta: Kementerian Negara Republik Indonesia, 2008), Cet. 1, h.2

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Usaha besar adalah badan ekonomi produktif yang dilakukan oleh badan usaha dengan jumlah kekayaan bersih atau hasil penjualan tahunan lebih besar dari usaha menengah, yang meliputi usaha nasional milik Negara atau swasta, usaha patungan, dan usaha asing yang melakukan kegiatan ekonomi di Indonesia.

3. Ciri-ciri Usaha Mikro

Ada beberapa ciri dari usaha mikro, antara lain:²⁴

- a. Jenis barang/komoditi usahanya tidak selalu tetap, sewaktu-waktu dapat berganti;
- b. Tempat usahanya tidak selalu menetap, sewaktu-waktu dapat pindah tempat;
- c. Belum melakukan administrasi keuangan yang sederhana sekalipun, tidak memisahkan keuangan keluarga dengan keuangan usaha;
- d. Sumber daya manusianya (pengusahanya) belum memiliki jiwa wirausaha yang memadai;
- e. Tingkat pendidikan rata-rata relatif sangat rendah;
- f. Umumnya belum akses kepada perbankan, namun sebagai mana dari mereka sudah akses ke lembaga keuangan non bank;
- g. Umumnya tidak memberi izin usaha atau persyaatan legalitas lainnya termasuk NPWP;
- h. Usaha tani pemilik dan penggarap perorangan, peternak, nelayan dan pembudidaya;

²⁴ Mulyadi Nitisusastro, *Kewirausahaan dan Manajemen Usaha Mikro*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2010), Cet. Ke-1, h. 274.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- i. Industri makanan dan minuman, industri meubelir pengolahan kayu dan rotan, industri pandai besi pembuat alat-alat;
- j. Usaha perdagangan seperti kaki lima serta pedagang di pasar dll;
- k. Peternak ayam, itik dan perikanan;
- l. Usaha jasa-jasa seperti perbengkelan, salon kecantikan, ojek dan penjahit (konveksi).

Dilihat dari kepentingan perbankan, usaha mikro adalah suatu sekmen pasar yang cukup potensial untuk dilayani dalam upaya meningkatkan fungsi intermediasinya karena usaha mikro mempunyai karakteristik positif dan unik yang tidak selalu dimiliki oleh usaha non mikro, antara lain :

- a. Perputaran usaha (*turn over*) cukup tinggi, kemampuannya menyerap dana yang mahal dalam situasi krisis ekonomi kegiatan usaha masih tetap berjalan bahkan terus berkembang;
- b. Tidak sensitive terhadap suku bangsa;
- c. Tetap berkembang walau dalam situasi krisis ekonomi dan moneter;
- d. Pada umumnya berkarakter jujur, ulet, lugu dan dapat menerima bimbingan asal dilakukan dengan pendekatan yang tepat.

Namun demikian, disadari sepenuhnya bahwa masih banyak usaha mikro yang sulit memperoleh layanan pembiayaan perbankan karena berbagai kendala baik pada sisi usaha mikro maupun pada sisi perbankan sendiri.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Peningkatan Ekonomi Pengusaha Mikro

Peningkatan usaha mikro mencakup beberapa sumber daya. Sumber daya merupakan modal utama pada setiap kegiatan usaha. Sumber daya usaha meliputi:²⁵

a. Sumber Daya Manusia

Sumber daya manusia yang pertama adalah diri yang bersangkutan sendiri, atau seseorang yang telah berniat dan bertekad memasuki dunia wirausaha. Sebagai seseorang yang telah berniat dan bertekad memasuki dunia wirausaha, sudah barang tentu yang bersangkutan harus benar-benar siap menghadapi semua permasalahan yang lazimnya terjadi di lingkungan usaha.

b. Sumber Daya Finansial (Keuangan)

Keluhan yang paling sering didengar dari pelaku usaha adalah kurangnya modal usaha. Dari seringnya terdengar keluhan ini sekilas terkesan bahwa yang dimaksud oleh sebagian besar pelaku usaha, khususnya pelaku usaha mikro dengan modal adalah sejumlah uang yang segera dapat digunakan untuk berbagai kebutuhan usaha. Permodalan merupakan unsur yang dapat memperlancar peningkatan produksi dan sirkulasi dari sebuah usaha. Terjadinya kekuarangan modal akan sangat membatasi ruang gerak aktifitas usaha yang ditujukan untuk peningkatan pendapat. Dengan demikian dana yang terbatas sementara sumber dana dari luar yang bisa membantu

²⁵ *Ibid.*, h. 90-93.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengatasi kekurangan modal ini sulit diperoleh, telah membuat semakin sulitnya usaha-usaha untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat itu dengan cepat.

c. Sumber Daya Waktu

Sumber daya waktu dapat dikatakan bahwa tidak satupun kegiatan usaha yang tidak melibatkan komponen waktu. Disamping itu komponen waktu juga mengenal keterbatasan, yakni tidak lebih dari dua puluh empat jam sehari semalam. Karna begitu pentingnya komponen waktu pepatah mengatakan *time is money*, sementara tidak ada yang mengatakan *human resource is money*, atau sumber daya yang lain sebagai uang.

5. Strategi Peningkatan Pendapatan Pengusaha

Adapun menurut kamus besar Bahasa Indonesia pemasaran iyaitu “proses, cara, perbuatan memasarkan suatu barang dagang.” Menurut Philip Kotler “Pemasaran adalah suatu proses sosial dan menejerial yang di dalamnya individu dan kelompok mendapatkan yang mereka butuhkan dan inginkan dengan menciptakan, menawarkan, dan mempertukarkan produk yang bernilai dengan pihak lain.”²⁶

Strategi pemasan merupakan salah satu senjata bagi perusahaan untuk menghadapi persaingan pasar. Pada dasarnya srategi pemasaran adalah mencari kecocokan antara kemampuan internal perusahaan dengan peluang eksternal yang ada di pasar. Mengenali karakteristik pasar dan

²⁶ Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran Analisis, Perencanaan dan Pengendalian*, (Jakarta: Erlangga,2009), h. 5.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

struktur pasar sangatlah menguntungkan bagi perusahaan untuk dapat tetap bersaing dan survive (kelangsungan hidup perusahaan). Kelemahan dan keunggulan perusahaan hendaknya dianalisis sehingga menjadi sebuah titik tolak yang kuat buat perusahaan buat mengambil keputusan untuk memperkuat posisinya dari para pesaing yang ada.²⁷

Keberhasilan suatu perusahaan berdasarkan keahliannya dalam mengendalikan strategi pemasaran yang dimiliki. Konsep pemasaran mempunyai seperangkap alat pemasaran yang sifatnya dapat dikendalikan yaitu yang lebih dikenal dengan *marketing mix* (*bauran pemasaran*).

Kotler (2000) memberikan definisi mengenai bauran pemasaran sebagai berikut: “*Bauran pemasaran adalah perangkat alat pemasaran faktor yang dapat dikendalikan product, price, promotions, place yang dipadukan oleh perusahaan untuk menghasilkan respon yang diinginkan dalam pasar sasaran.*”

Sehingga bauran pemasaran dapat diartikan sebagai perpaduan seperangkat alat pemasaran yang sifatnya dapat dikendalikan oleh perusahaan sebagai bagian dalam upaya mencapai tujuan pada pasar sasaran.

Adapun penjelasan variabel- variabel bauran pemasaran yang dimaksud sebagai berikut:²⁸

a. Produk (*Product*)

Produk secara umum diartikan suatu yang dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan pelanggan. Artinya apapun wujudnya, selama

²⁷ Kasmir, *Pemasaran Bank*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 57.

²⁸ Nur Rianto Al Arif, *Dasar-dasar Pemasaran Bank Syariah*, (Penerbit Alfabeta: Bandung, 2010), h. 14.

itu dapat memenuhi keinginan pelanggan dan kebutuhan dikatakan sebagai produk. Produk juga dapat didefinisikan sebagai apa yang dapat memenuhi keinginan dan kebutuhan dalam penggunaan, konsumsi, atau akuisisi. Pendapat lain mengatakan bahwa produk adalah segala sesuatu (barang, jasa, orang, tempat, ide, informasi, organisasi) yang dapat ditawarkan untuk memuaskan kebutuhan dan keinginan.

b. Harga (*Price*)

Harga adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh pengguna untuk mendapatkan produk. Dengan kata lain seseorang akan membeli barang kita jika pengorbanan yang dikeluarkan (uang dan waktu) sesuai manfaat yang diperoleh dari produksi tersebut. Jika hal ini dikaitkan dengan produk layanan, maka seseorang akan datang ketempat kita jika waktu atau dana yang dikorbankan untuk mendapatkan produk layanan kita sesuai dengan produk layanan yang ditawarkan.

c. Tempat (*Place*)

Tempat adalah sebagai kegiatan yang membuat produk terjangkau oleh konsumen sasaran. Pendapat lain menjelaskan bahwa tempat yaitu menyesuaikan produk dalam sejumlah yang tepat dan di tempat yang tepat pula disaat pelanggan membutuhkannya. Pemilihan tempat atau lokasi sangat penting mengingat apabila salah dalam menganalisis akan berakibat meningkatnya biaya yang akan dikeluarkan nantinya. Dalam memilih lokasi tergantung dari keperluan

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

lokasi tersebut. Tempat paling tidak tiga lokasi yang dipertimbangkan sesuai keperluan perusahaan antara lain:

- 1) Lokasi untuk kantor pusat
- 2) Lokasi untuk gedung
- 3) Lokasi untuk kantor cabang

d. Promosi (*promotion*)

Promosi adalah sebagai kegiatan yang dilakukan perusahaan untuk menonjolkan keistimewaan-keistimewaan produknya dan membujuk konsumen sasaran agar membelinya. Di samping itu, promosi juga merupakan kegiatan mengkomunikasikan informasi dari penjual kepada pembeli atau pihak lain dalam saluran untuk mempengaruhi sikap dan perilaku. Kotler mengungkapkan promosi atau saluran komunikasi dapat bersifat pribadi dan non-pribadi.

C. Usaha Sewa Menyewa dalam Islam

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Kata *ijarah* secara bahasa berarti *al-ajru*, yaitu imbalan terhadap suatu pekerjaan (*al-jazau 'alal'amal*) dan pahala (*tsawab*). Dalam bentuk lain, kata *ijarah* juga bisa dikatakan sebagai nama bagi *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa. Selain itu arti kebahasaan lain dari *al-ajru* tersebut adalah ganti (*al - 'iwadh*).²⁹

Defenisi lain tentang *ijarah* adalah suatu balasan atau imbalan yang diberikan sebagai upah sesuatu pekerjaan. Sewa menyewa berarti

²⁹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 150

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia, misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa tenaga manusia untuk mengangkut barang dan sebagainya.³⁰

Dikatakan juga bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat. Yakni mengambil manfaat dari tenaga manusia maupun hewan dan manfaat dari suatu benda.

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah “Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan.”³¹
2. Menurut Malikiyah bahwa *ijarah* adalah “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”³²
3. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah “Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.”³³
4. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah “Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”³⁴

³⁰ Syafii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Pers, 2008), h. 131

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Wali Pers, 2011), h.114

³² *Ibid.*,

³³ *Ibid.*,

³⁴ *Ibid.*, h. 115

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Menurut Amir Syarifuddin al-ijarah secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut Ijarah al'Ain, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut Ijarah ad-Dzimah.³⁵

Ada yang menterjemahkan, sewa menyewa (*ijarah*) artinya melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan.³⁶

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.³⁷

Dari beberapa pendapat yang mengemukakan pengertian *ijarah*, bahwa *ijarah* menurut istilah adalah hak untuk memperoleh suatu manfaat, dengan uraian bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa dan tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan. *Ijarah* didasarkan dengan adanya pengalihan hak manfaat, dengan syarat barang yang diambil manfaatnya harus jelas, jangka waktu harus dapat diketahui, pekerjaan dan manfaatnya

³⁵ Abdul Rahman, Ghufroon Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 277

³⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 317.

³⁷ Fathurrahman Djamil, *Op. Cit.*, h. 151

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

harus diketahui jenis, jumlah dan sifat serta sanggup menyerahkannya, dan manfaat yang disewakan adalah manfaat yang bernilai.

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa *Ijarah* atau sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama, serta termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Dengan demikian, hukum-hukum *Ijarah* ini layak diketahui. Karena tidak ada bentuk kerja sama yang dilakukan manusia diberbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya boleh ditentukan dalam *syari'at* Islam, yang selalu memperhatikan maslahat dan menghapuskan kerugian.³⁸

Oleh karena itu ulama fiqih menyatakan bahwa dasar hukum diperolehkan akad sewa-menyewa adalah al-Qur'an, as-Sunnah, dan Ijma' para ulama.

Di bawah ini akan diuraikan beberapa dasar hukum dari sewa-menyewa diantaranya adalah:

- 1) Firman Allah SWT. Dalam Qur'an Surat Az-Zukhruf, ayat 32:

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
 الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
 بَعْضًا
 سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

³⁸ Saleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, Cet ke-2, (Jakarta: Gemma Insani, 2009), h. 481

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Artinya: *Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan, sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*
(Q.S Az-Zukhruf: 32)³⁹

2) Firman Allah SWT. Dalam Qur'an Surat At-Talaq, ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ^ط

Artinya:jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah kepada mereka..... (Q.S: At-Thalaq: 6).⁴⁰

3) Firman Allah SWT. Dalam Qur'an Surat Al-Qashash, ayat 26:

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَتَأْتِبِ اسْتَجِرَهُ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ



Artinya: “Salah seorang dari dua wanita itu berkata: “Wahai bapakku ambillah dia sebagai orang yang berkerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk berkerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (Q.S al-Qashash: 26)⁴¹

4) Para ulama fiqih juga mengemukakan alasan Sabda Rasulullah SAW:

أَعْطُوا الْأَحْيَرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: “Berikanlah upah jasa/ jasa kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum keringnya kering”. (H.R Abu Ya'la Ibnu Majah, Thabrani, dan Tarmidzi)

Adapun hukum kebolehan berdasarkan ijma' adalah bahwa semua ulama sepakat membolehkannya, walaupun dari al-'Ash Hamin dan

³⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Semarang: CV. Asy syifa, 2008), h. 1091

⁴⁰ *Ibid.*, h. 116.

⁴¹ *Ibid.*, h. 856.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ibnu ‘Ulayyah diriwayatkan melarangnya. Alasan fuqaha’ yang tidak membolehkan adanya perjanjian sewa-menyewa adalah bahwa dalam menukar barang harus terjadi penyerahan harga dengan imbalan penyerahan barang seperti halnya dalam barang yang nyata.

Akad dengan batas waktu yang di dalamnya harus terdapat pengukuran manfaat dan penentuannya dengan waktu. Penyewaan rumah untuk didiami atau tanah untuk ditanami, maka ia harus ditentukan dengan hari, bulan, dan tahun. Sebab waktu merupakan bagian dari manfaat.⁴²

3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Dalam pelaksanaan *ijarah* ada rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Rukun dan syarat ini harus terlebih dahulu dipenuhi agar pelaksanaan sewa menyewa tersebut sah menurut hukum yang mengaturnya.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* adalah ijab dan qobul dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti’jar*, *al-iktira*, dan *al-ikra*, yakni lafaz untuk menyerahkan dan suatu persetujuan sewa menyewa antara yang berakad.

Menurut Jumhur Ulama, rukun *ijarah* ada empat, yaitu:⁴³

- a. Aqid (Orang yang berakal)
- b. Shighat (ijab kabul)
- c. Ujrah (Upah)

⁴² Muhammad Jawab Mughniyah, *Fiqh Imam Ja’far Ash Shadi ‘ard wa istidlal*, (Jakarta: Lentera, 2009), hal. 681

⁴³ Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, h. 118

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah.

Sekilas memang terlihat seperti ada perbedaan dari beberapa pendapat yang menjelaskan tentang rukun *ijarah*, namun perbedaan ini tidaklah fatal, apabila diamati dengan teliti pendapat-pendapat ini mempunyai persamaan yang mendasar, itu semua merupakan rukun yang terdapat dalam *ijarah*.

Untuk sahnya perjanjian *ijarah* diperlukan syarat-syarat sebagai berikut:⁴⁴

- a. Yang menyewakan dan penyewa ialah *thamyiz* (kira-kira umur 7 tahun), berakal sehat dan tidak ditaruh di bawah pengampunan.
- b. Yang menyewakan adalah pemilik barang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat (*washiy*) untuk bertindak sebagai wali.
- c. Ada kerelaan kedua belah pihak yang menyewakan dan penyewa yang digambarkan pada adanya ijab dan qobul.
- d. Yang disewakan ditentukan barang atau sifat-sifatnya.
- e. Manfaat yang dimaksud bukan hal yang dilarang syara'.
- f. Berapa lama waktu menikmati manfaat barang sewa harus jelas.
- g. Harga sewa yang harus dibayar bila merupakan uang ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain ditentukan berapa kadarnya.

4. Hak dan Kewajiban Pelaku Akad

Sebagaimana yang kita ketahui bahwa maksud diadakannya perjanjian sewa menyewa yakni adanya kepentingan dari penyewa untuk

⁴⁴ Syafii Jafri, *Op.Cit.*, h. 131

menikmati manfaat barang yang disewakan dan bagi pemilik barang kepentingan atas harga sewa.

Dalam perjanjian/akad dan termasuk juga sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban kepada para pelaku akad yang membuatnya.

Hak-hak dan kewajiban tersebut ialah :

- a. Pihak yang menyewakan (*Mu'ajjir*)⁴⁵
 - 1) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
 - 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
 - 3) Memberikan si penyewa manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa
 - 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang
 - 5) Ia berhak atas barang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan
 - 6) Menerima kembali barang obyek perjanjian diakhir masa sewa.
- b. Pihak penyewa (*Musta'jir*)⁴⁶
 - 1) Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan berhubungan dengan itu

⁴⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* , (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), h.73

⁴⁶ *Ibid.*, h. 73 -74

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
- 3) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya
- 4) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewakan
- 5) Tidak mendapat gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

5. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya merupakan perjanjian, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian ini termasuk perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karna jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagai mana kita ketahui bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan, kecuali ada sesuatu yang mengharuskan pembatalan.

Penyewaan tidak batal dengan kematian salah satu dari dua orang yang berakad, selama apa yang diakadkan masih dalam kondisi baik. Ahli warislah yang akan menduduki posisi keluarganya yang meninggal, baik dia pemilik barang ataupun penyewa.⁴⁷

Berikut beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (*fasakh*) sewa-menyewa ialah:⁴⁸

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Penterjemah Ahmad Tirmidzi*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2011), Jilid 5, h. 160-162

⁴⁸*Ibid.*

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada ditangan penyewa atau terlihatnya cacat lama padanya.
- b. Rusaknya barang sewaan yang ditemukan, seperti rumah yang yang ditentukan atau binatang yang ditentukan.
- c. Rusaknya sesuatu yang diupahkan, maksudnya beda yang menjadi objek yang disewakan itu mengalami kerusakan atau hilang sama sekali, seperti kain yang diupahkan untuk dijahit karna apa yang diakadkan tidak mungkin ditunaikan setelah kerusakan.
- d. Diambilnya manfaat yang diakadkan secara sempurna, diselesaikannya pekerjaan, atau berakhirnya masa penyewaan, kecuali ada uzur yang menghalangi berakhirnya penyewaan. Apabila masa penyewaan tanah pertanian berakhir sebelum tanaman dipanen, misalnya, maka tanah tetap berada di tangan penyewa dengan membayar sewa yang wajar sampai tanaman dipanen, meskipun tanpa sekehendak pemilik tanah, demi menghindarkan penyewa dari kerugian karena memanen tanaman sebelum waktunya.

6. Pengembalian Barang Sewaan

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa ini menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:⁴⁹

⁴⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Op. Cit.*, h. 76

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan / pemilik dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
- b. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.
- c. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemiliknya dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
- d. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya.

Hal ini berimplikasi bahwa jika terjadi cacat yang merusak pemanfaatannya, maka penyewa memiliki hak khiyar (hak pilih) antara meneruskan ijarah dan membayar seluruh uang sewa atau memfasakhnya (membatalkannya), seperti jika hewan tunggangan yang disewa sakit atau pincang, atau hancurnya sebagian bagian rumah. Oleh karena itu, jika terjadi cacat dalam barang yang disewakan, maka ini terjadi cacat sebelum adanya penerimaan manfaat. Menurut takmilat Fathul Qadiir dalam kitab Al-Badaa'I menyebutkan wajib ada khiyaar bagi penyewa, sama seperti dalam akad jual beli.⁵⁰

⁵⁰ *Ibid.*,