

BAB II

KETENTUAN UMUM SEWA MENYEWAWA

A. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Salah satu bentuk *Muamalah* yang dapat kita lihat dan itu merupakan kegiatan rutin yang dilakukan masyarakat yakni sewa menyewa, dimana masalah sewa menyewa mempunyai peran penting dalam kehidupan sehari-hari sejak jaman dahulu hingga sekarang, kita tidak dapat membayangkan apabila sewa menyewa tidak dibenarkan dan diatur oleh hukum Islam maka akan menimbulkan berbagai kesulitan-kesulitan.

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.¹ *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan *Muamalah* dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Sedangkan menurut istilah para ulama' berbeda pendapat dalam mendefinisikan *Ijarah*.

Menurut Ulama Hanafiyah, *ijarah* ialah:

عقد يفيد تمليك منفعة معلومة مقصودة من العين المستأجرة بعوض

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu dzat yang disewa dengan imbalan”.²

Menurut Ulama Malikiyah, *ijarah* ialah :

تسمية التعاقد على منفعة الآدمي وبعض المنقولان

¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 227

² Abdurrahman Al-Jazairy, *Al-Fiqh Ala Madzahib Al- Arba'ah*, Juz III, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, 1996, hlm. 86

Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan".³

Menurut Ulama Syafi'iyah, *ijarah* ialah :

عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم

"Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu".⁴

Menurut Ulama Hanabilah, *ijarah* ialah :

عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئاً فشيئاً مدة معلومة بعوض معلوم

"Akad terhadap manfaat harta benda yang bersifat mubah dalam periode waktu tertentu dengan suatu imbalan".⁵

Menurut Sayyid Sabiq pengertian sewa-menyewa ialah sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁶ Sedang M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan *Ijarah* ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁷

Dalam Kitab Fathul Qarib menjelaskan bahwa : *Ijarah* adalah "suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas."⁸

³ *Ibid.*, hlm. 88

⁴ *Ibid.*, hlm. 89

⁵ *Ibid.*, hlm. 90

⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid III, Kairo: Daar al-Fath, 1990, hlm. 15

⁷ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, Cet. 1, 1997, hlm. 428

⁸ Imron Abu Amar, *Terjemahan Fathul Qarib Jilid I*, Kudus : Menara Kudus, .t.th., hlm. 297

Menurut A. Djazuli, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam, *ijarah* adalah menjual manfaat yang diketahui dengan suatu imbalan yang diketahui.

Definisi-definisi di atas dapat dirangkum bahwa yang dimaksud sewamenyewa ialah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewakan tersebut. Dapat pula berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya tulis seperti pemusik.

Menurut istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut dengan *mu'ajir*. Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*. Benda yang disewakan diistilahkan dengan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ujrah*⁹

Dari beberapa pengertian *ijarah* (sewa) tersebut diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijarah* (sewa), dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijarah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barangnya). Seseorang yang menyewa sebuah rumah untuk dijadikan tempat tinggal selama satu tahun dengan imbalan Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah), seorang yang menyewa berhak menempati rumah itu untuk waktu satu tahun, tetapi orang yang menyewa tidak memiliki rumah tersebut. Dari segi imbalannya *ijarah* ini mirip dengan jual beli, tetapi

⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafindo, Cet. II, 1996, hlm. 52.

keduanya berbeda karena dalam jual beli objeknya benda, sedangkan dalam *ijarah* objeknya adalah manfaat dari benda. Oleh karena itu, tidak diperbolehkan menyewa pohon untuk diambil buahnya karena buah itu benda, bukan manfaat. Demikian pula tidak dibolehkan menyewa sapi untuk diperah susunya karena susu bukan manfaat melainkan benda.¹⁰

Jumhur ulama fiqh juga tidak membolehkan air mani hewan ternak pejantan seperti, unta, sapi, kuda, dan kerbau, karena yang dimaksudkan dalam hal itu adalah mendapatkan keturunan hewan dan mani itu sendiri merupakan materi. Demikian juga para ulama fiqh tidak membolehkan *al-ijarah* terhadap nilai tukar uang seperti dinar dan dirham, karena menyewakan hal itu berarti menghabiskan materinya, sedangkan dalam *ijarah* yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda. Akan tetapi Ibnu Qayyim al-Jauziyah pakar fiqh Hambali menyatakan bahwa pendapat jumhur diatas itu tidak didukung oleh al-Qur'an as-Sunnah, *Ijma'*, dan *Qiyas*. Menurutnya yang menjadi prinsip dalam syariat Islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap, hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pepohonan, susu dan bulu pada kambing, oleh sebab itu Ibnu Qayyim menyamakan antara manfaat dengan materi dalam waqaf. menurutnya manfaatpun boleh diwakafkan, seperti mewakafkan manfaat rumah untuk ditempati dalam masa tertentu dan mewakafkan hewan ternak untuk dimanfaatkan sususnya. Dengan demikian, menurutnya tidak ada alasan yang melarang untuk menyewakan (*al-ijarah*) suatu materi yang hadir secara

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah 2010, hlm. 317.

evolusi, sedangkan basisnya tetap utuh seperti susu kambing, bulu kambing dan manfaat rumah, karena kambing dan rumah itu menurutnya tetap utuh.¹¹

Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri karena terbatasnya tenaga dan ketrampilan misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan dimana kita harus menyewa tenaga (buruh) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut. Dari sini dapat disimpulkan bahwa disamping *Muamalah* jual beli, maka *Muamalah* sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari. Karena itu sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan *syara'* yang jelas dan merupakan manifestasi dari pada keluwesan dan keluasaan hukum Islam, dan setiap orang berhak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam.¹²

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Pada dasarnya para fuqaha sepakat bahwa *ijarah* (sewa) merupakan akad yang dibolehkan oleh *syara'* kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Qisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual belikan, akan tetapi pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd,

¹¹ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007, hlm. 230

¹² Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Jakarta: CV. Diponegoro, 1984, hlm. 320

bahwa manfaat walaupun pada saat akad belum ada, tetapi pada *galibnya* (manfaat) akan terwujud hal inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan *syara'*.

Dasar Hukum sewa-menyewa terdapat dalam al-Qur'an:

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

Artinya: “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 : 233)¹³

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya” (QS. Ath-Thalaq: 6)¹⁴

Landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dari Ibn Abbas bahwa Nabi Muhamad S. a. w. Bersabda:

اعطوا الأجير اجره قبل ان يجف عرقه (رواه ابني ماجه)

Artinya : “Bayarlah buruh itu sebelum keringngatnya kering”

Mengenai disyari'atkannya *ijarah*, semua umat bersepakat, tak seorangpun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.¹⁵

¹³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Diponegoro, 2000, Cet.I hlm. 29

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 446

¹⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Jilid V, Jakarta: Gema Insani, 2011

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan *Ijma'* maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan.

Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati, disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat dengan dibolehkan *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama tanpa harus membeli rumah.

Ulama Madzhab Hanafi berpendapat bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum atau gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan. Menurut Madzab Hanafi apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijarah* menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris, sedangkan menurut jumhur ulama akad itu tidak menjadi batal karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris, manfaat juga termasuk harta.¹⁶

¹⁶ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 230

C. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa

Dengan memperhatikan sejumlah dalil maka fuqaha merumuskan rukun sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijab qabul*, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.

Ijarah atau sewa menyewa dalam Islam dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Adapun menurut jumhur ulama rukun *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. 'Aqid (orang yang berakad).
2. Sighat akad
3. Ujrah (upah)
4. Manfaat.¹⁷

Adapun syarat sahnya sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus *baligh* dan berakal. Maka tidak sah akadnya apabila kedua belah pihak atau salah satu kedua belah pihak belum atau tidak berakal. Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayiz*. Syafi'iyah dan Hambaliyah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa (*baligh*) menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*mumayiz*)

¹⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*: Bandung, CV Pustaka Setia, 2001, hlm. 125

2. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad itu.¹⁸ Apabila salah satu pihak dipaksa atau terpaksa menyewakan barangnya, maka sewa menyewa itu tidak sah.
3. Obyek sewa menyewa harus jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaanya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh fuqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari sesuatu yang samar. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sesuai dengan yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan.¹⁹
4. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan dan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Jumhur ulama sepakat bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.²⁰ Maka tidak sah menyewakan binatang yang lari (terlepas) tanah gersang untuk pertanian, dan lain-lain yang pada pokoknya barang-barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan bunyi persetujuan (akad) untuk keperluan apa barang itu disewa. Meskipun tidak ada dalil *naqli* yang terperinci mengenai hal ini, namun perumusan fuqaha ini logis berdasarkan kepada kenyataan dan maslahat bagi kedua belah pihak yang melakukan persetujuan.

¹⁸ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 231

¹⁹ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: sinar Grafika, 2000, hlm. 146

²⁰ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 233

5. Obyek sewa menyewa haruslah dapat dipenuhi (dilaksanakan) baik secara ril maupun formil. Karena itu segolongan fuqaha tidak membenarkan penyewaan barang-barang pengikut tanpa induknya, karena hal itu tidak dapat dipenuhi. Demikian pandangan Madzhab Abu Hanifah, adapun jumhur fuqaha, membenarkan penyewaan barang-barang pengikut justru menurut mereka, barang-barang pengikut itu bermanfaat dan dapat dipisahkan dari induknya, sebagaimana halnya dengan jual beli tetapi jika manfaatnya hilang maka sewa menyewa itu menjadi rusak atau batal.
6. Obyek sewa menyewa itu sesuatu yang diharamkan oleh *syara'* bukan yang diharamkan dan bukan pula ibadah. Misalnya menyewa tukang pukul untuk menganiaya seseorang ataupun menyewa orang untuk mengerjakan shalat.²¹ Sewa menyewa ini macam ini batal karena ibadah tersebut merupakan *fardlu 'ain* yang harus dikerjakan sendiri dan tidak dapat digantikan oleh orang lain, akan tetapi ulama Malikiyah dan Syafi'iyah menyatakan bahwa boleh menerima gaji dalam mengajarkan al-Qur'an karena mengajarkan al-Qur'an itu sendiri merupakan suatu pekerjaan yang jelas.

Ulama Malikiyah berpendapat boleh hukumnya menggaji seseorang untuk menjadi muadzin dan imam tetap disuatu masjid, akan tetapi Ulama Syafi'iyah tidak membolehkan menggaji seorang imam shalat, akan tetapi seluruh ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa seseorang boleh menerima gaji untuk mengajarkan berbagai disiplin ilmu,

²¹ Hamzah Ya'qub, *Op.Cit.*, hlm. 322

baik ilmu agama, seperti fiqh dan hadits, maupun ilmu umum seperti bahasa, sejarah dan ilmu-ilmu eksakta karena mengajarkan seluruh ilmu ini menurut mereka bukanlah kewajiban pribadi tetapi kewajiban kolektif, (*fardlu kifayah*). Selanjutnya terdapat pula terdapat perbedaan ulama dalam hal mengambil upah dalam menyelenggarakan jenazah, seperti memandikan, mengkafani, dan menguburkannya. Ulama Hanafiyah mengatakan tidak boleh mengambil upah dalam penyelenggaraan jenazah karena hal itu merupakan kewajiban seorang muslim, akan tetapi jumbuh ulama membolehkan dengan alasan bahwa penyelenggaraan jenazah merupakan kewajiban kolektif (*fardlu kifayah*) bukan kewajiban pribadi (*fardlu 'ain*).²²

7. Pembayaran (uang) sewa itu haruslah bernilai dan jelas jumlah pembayaran uang sewa itu hendaklah dirundingkan terlebih dahulu atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang berlaku. misalnya sewa mobil, sewa kapal dan sebagainya yang menurut kebiasaan sudah tertentu jumlahnya.

Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi/pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Setiap sesuatu yang layak dianggap harga dalam jual beli dianggap layak pula sebagai sewa dalam *ijarah*. Kebanyakan ulama mengatakan “*syarat yang berlaku untuk harga, juga berlaku pada sewa*” selain itu sewa/upah haruslah sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan oleh *syara'* dan harus diketahui

²² Harun Nasrun, *Op.Cit.*, hlm. 233

jumlahnya.²³ Pemberi sewa berkewajiban untuk menyediakan asset dan memungkinkan bagi penyewa untuk menikmati manfaat asset tersebut. Sebaliknya, penyewa bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan asset yang disewa dan membayar upah sewa.

D. Macam-macam *Ijarah* /Sewa.

Dilihat dari segi objeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan.²⁴

- 1) *Ijarah* yang bersifat manfaat misalnya sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasaan.
- 2) *Ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkejakan seseorang untuk melakukan pekerjaan. *Ijarah* semacam ini diperbolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu dan lain lain.

Para ulama berpendapat persewaan itu ada dua macam seperti yang disebut diatas, sebagai analog (*qiyas*) dengan jual beli diantara syarat persewaan dalam tanggungan ialah tentang sifat-sifat barang itu. Sedang barang yang kongkret syarat persewaanya dapat dilihat dengan jelas sifat-sifatnya seperti halnya dengan barang-barang jual beli.

Tentang penyewaan binatang pejantan seperti unta, sapi, dan hewan yang lain, imam malik membolehkan seseorang menyewakan binatang pejantanya untuk kawin beberapa kali, tetapi Abu Hanifah dan Imam Syafi'i melarangnya. Fuqaha yang melarang beralasan karena adanya larangan

²³ Dimyaudin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, hlm. 159

²⁴ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 236

menyewakan binatang pejalan, sedangkan fuqaha yang membolehkan menyamakan penyewaan binatang itu dengan manfaat yang lain, alasan ini dianggap lemah karena lebih menguatkan *qiyas* daripada riwayat. Termasuk dalam hal ini adalah menyewakan anjing baik Syafi'i maupun Maliki sama-sama melarang.²⁵

E. Hal-Hal Yang Membatalkan Sewa Menyewa

Suatu akad *ijarah* berakhir apabila:

1. Objek hilang atau musnah seperti rumah terbakar.
2. Habis tenggang waktu yang disepakati kedua hal ini disepakati oleh ulama.
3. Terjadi aib pada obyek sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai.²⁶

4. Terjadinya cacat baru pada barang sewaan ditangan penyewa atau timbulnya cacat lama pada barang itu. Cacat yang dimaksud disini adalah suatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya penarikan manfaat daripadanya.²⁷

²⁵ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Jilid III, penerjemah Abdurrahman, Semarang: Asy-Syifa', 1990, hlm. 206

²⁶ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Op.Cit.*, hlm. 57

²⁷ Hamzah Ya'qub, *OP. Cit.*, hlm. 334

5. Menurut Madzab Hanafi akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia karena manfaat tidak dapat diwariskan. Berbeda dengan jumhur ulama akad tidak berakhir karena manfaat dapat diwariskan.

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris, demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya.²⁸

²⁸ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm. 238