

ini perlu dengan tujuan menghindari persengketaan di kemudian hari dari barang yang disewakan itu perlu mutu dan keadaanya, demikian juga mengenai jangka waktunya misalnya dua bulan, setahun atau lebih. Bersyaratannya ini dikemukakan oleh fuqoha' yang berdasarkan kepada kemaslahatan, karena tidak sedikit adanya pertengkaran akibat dari suatu yang samar.

2. Obyek sewa menyewa haruslah dipenuhi (dilaksanakan) - baik secara riil maupun formil.

Menurut Golongan Fuqoha' termasuk Madhab Abu Hanifah tidak membenarkan persewaan barang-barang pengikut tanpa induknya, karena hal itu tidak dapat dipenuhi.

Menurut jumhur Fuqoha' membenarkan persewaan - barang-barang pengikut, justru menurut mereka barang-barang pengikut itu bermanfaat dan dapat dipisahkan (dibagi) dari induknya sebagaimana jual beli tetapi jika manfaatnya hilang dari dari apa yang disewan , maka persewaan tersebut akan menjadi rusak/batal.

3. Barang sewaan haruslah dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan. Maka tidak shah menyewakan binatang - lari (terlepas), tanah gersang untuk pertanian, dan lain-lain pada pokoknya barang-barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan bunyi persetujuan (ʿaqad)

untuk keperluan apa barang itu disewa.

4. Obyek sewa menyewa itu haruslah barang yang halal-dan bukan yang diharamkan serta bukan ibadah . Yang haram misalnya menyewa tukang pukul (algojo) untuk menganiaya seseorang dan lain-lain yang termasuk kemungkaran. Demikian juga menyewa orang untuk mengerjakan sholat atau shoum, sewa menyewa ini ba-tal ibadah tersebut merupakan fardhu ain yang harus dikerjakan sendiri dan tidak dapat digantikan oleh orang lain. (Yakub, 1992 : 321-322).

Obyek sewa menyewa dalam hal ini adalah ladang, karena ladang ini milik orang yang menyewakan maka penyewa punya peranan dan kekuasaan dalam pengawasan terhadap penggunaan/perawatan ladang tersebut, dalam hal ini (penggunaan/perawatan) barang sewaan terdapat adanya perbedaan pendapat dikalangan foqoha'.

Menurut pendapat Ibnul Qosim yang juga di kemukakan oleh Imam As-syafi'i tentang pembersihan kamar-kamare kecil dari rumah yang disewa, menjadi kewajiban pemilik rumah. Namun dari riwayat lain juga menyebutkan bahwa perbuatan tersebut menjadi tugas penyewa.

Akan tetapi Ibnu'l Qosim mengecualikan hotel hotel (al-fanadiq) dari ketentuan tersebut, yaitu

menjadi tempat masuk dan keluarnya orang banyak
ia mengatakan bahwa membersihkan tempat-tempat ini
menjadi tanggungan pemilik hotel. (Ya'kub, 1992:332)

Jika kita amati dari beberapa pendapat para Ulama', bahwa bagi mukjir (orang yang menyewakan) mempunyai kewajiban untuk mengawasi jalannya sewa menyewa, dengan tujuan supaya penyewa tidak semena-mena dalam menggunakan barang sewaan tersebut.

Dan juga kalau kita amati bahwa masalah masalah tersebut memang tidak ada nash yang menyebutkan secara rinci, yang menanggung untuk perawatannya adalah diserahkan sepenuhnya pada pihak penyewa, yang tidak terlepas dari orang yang menyewakan.

B. Cara Penetapan Harga

Tentang penetapan harga yang berlaku didaerah penelitian. bahwa untuk harga sudah ditentukan oleh mukjir dan mustakjir dan untuk menentukannya disesuaikan dengan harga yang berlaku didaerah tersebut. Dan alat yang dipakai untuk membayar sewaan adalah dengan uang atau benda lainnya yang bernilai yang dipandang dapat digunakan sebagai alat menukar untuk menyewa, seperti emas, binatang ternak kerbau.

atau sapi dan lainnya, hasil dari barang yang disewanya dan sebagainya.

Tentang harga sewa atau upah kerja dapat berupa benda berharga yang dapat menjadi alat tukar-menukar atau uang. Tidak dibenarkan seseorang yang menyewa barang kemudian dibayar dengan jasa kerja seperti, saya sewa rumahmu/ tanahmu selama satu tahun atau lebih, namun pembayarannya saya bayar dengan jasa kerja.

Berkenan dengan jenis harga dan manfaat yang se -
padan dengan harga sifatnya, tentang harga makaselayaknya
merupakan barang yang bisa dijual, sedang mengenai manfa-
at maka sepatut merupakan barang yang tidak dilarang
oleh syara'. (Rusyd, 1990 : 196).

Tentang alat yang dipakai untuk menyewa suatu barang dalam hal ini Ulama' berbeda pendapat, menurut Asy-Syafi'i bahwa tidak mengapa mempersewakan ladang kosong, dengan emas, perak, tamar dan setiap buah-buahan yang halal dijualnya. (Yakub, 1992 : 222).

Menurut pendapat Imam Malik bahwa penyewaan la.-
dang boleh dilakukan dengan semua barang, kecuali tanaman
dan segala apa yang tumbuh dari ladang itu.

Menurut Imam Ahmad, Ats-Tsauri, Allaits, dan Al-Uza'i berpendapat, bahwa penyewaan ladang boleh dilakukan dengan segala sesuatu dan dengan sebagaimana dari penghasilan ladang itu. (Rusyd, 1990 : 197).

Dengan demikian jika kita perhatikan dari pendapat para Ulama' bahwa penetapan harga sewa - menyewa dan alat yang digunakan untuk membayarnya - pada sewa ladang didaerah penelitian tidak bertentangan dengan hukum islam, sebab yang dipakai sesuai dengan nomor perselnya dengan ketentuan harga yang sudah umum yang terjadi dimasyarakat setempat.

Begitu pula alat yang dipakai untuk membayar persewaan ladang juga tidak bertentangan dengan hukum islam sebab yang dipakai adalah dengan benda yang bernilai. Dan pada kenyataannya dari kedua belah pihak saling menerima dan tidak ada unsur yang dipaksa.

C. Cara Penawaran Ladang

Sesuai dengan data yang penulis peroleh bahwa cara penawaran ladang tidak diperkenalkannya untuk menambah dan mengurangi harga yang telah ditentukan. Dan untuk menawarkannya, tinggal memberitahukan harganya. Bagi pihak yang akan menyewanya tinggal menerima apa yang telah ditawarkannya tersebut.

Dalam hal ini Imam Malik berpendapat juga Imam Abu Hanifah bahwa keharusan membayar harga hanya sebagian -sebagian dalam penunaianya berdasarkan manfaat yang diterimanya, kecuali jika disyaratkan demikian atau ada hal-hal yang mengharuskan di dahulukan seperti halnya dalam bentuk imbalan tertentu atau dalam bentuk sewa tanggungan.

Dari ketentuan diatas jika kita analisis menu
rut Hukum Islam bahwa, praktek pembayaran harga la-
dang di Desa Gajah Kecamatan Ngoro Kabupeten Jomba-
ng, Tidak bertentangan dengan Hukum Islam sebab
dalam praktek antarakeduanya telah sepakat untuk
menerima ketentuan bersama dan pada umumnya pembaya-
ranya dengan memakai benda yang jelas nilainya.

Walaupun dalam perjanjian telah disebutkan cara pembayaran, maka hal tersebut tidak berlaku mengikat bagi para penyewa, dalam hal ini diatur menurut adat kebiasaan yang berlaku dalam pembayaran sewa barang atau upah kerja dapat menjadi pedoman masing-masing pihak yang berkepentingan . Bila adat kebiasaan disuatu tempat berlaku bahwa bahwa dalam perjanjian sewa menyewa barang-barang tertentu dibayar lebih dulu, maka adat kebiasaan itu berlaku dipandang sebagai syarat yang diadakan pada waktu perjanjian dilakukan .

E. Cara Ijab Qabul.

Dalam sewa menyewa ladang dimulai dengan berlangsung setelah adanya perjanjian antara kedua belah pihak yang melakukan aqad. Perjanjian tersebut biasanya dilakukan dengan cara lisan, disamping yang dituangkan dalam perjanjian sewa dengan pernyataan sepakat untuk penyewa ladang tersebut dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak artinya apa yang dikehendaki oleh yang lain.

Sehubungan dengan masalah ini, bahwa Hukum Islam telah memberikan ketentuan berlangsungnya suatu perikatan, yaitu dilakukan ijab qabul antara kedua belah pihak yang melakukan aqad dan untuk jelasnya maka akan dipaparkan pengertian dari ijab qabul:

Ijab qabul ialah suatu ungkapan yang keluar lebih dahulu dan dari kesalahan satu pihak. Dan qabul yang kedua tidak ada perbedaan antara orang yang mengijab dan menjual serta mengabul si pembeli, dimana yang mengijabkan adalah pembeli dan yang mengabul adalah penjual. (Sayyid Sabiq, Jilid III, tt : 127).

Pelaksanaan ijab qabul akan shah sepanjang dengan prinsip-prinsip agama, dalam hal ini para fuqaha'berbeda pendapat :

Menurut Imam Syafi'i bahwa tidak shah aqad itu kecuali sighat, yakni suatu bentuk perkataan yang

diungkapkan oleh kedua belah pihak yang melakukan akad, ketentuan ini berlaku dalam jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain sebagainya. Misalnya dengan perkataan "Saya sewakan tanahku kepadamu" dari pihak yang menyewakan, kemudian pihak penyewa menjawab "saya sewa tanahmu" dan lain-lain perkataan yang sama maknanya.

Menurut Abu Hanifah bahwa aqad itu shah dilaku -
kan dengan perbuatan (af'al) bagi hal-hal yang biasanya
dilakukan dengan perbuatan seperti jual beli, waqaf,
pendirian masjid dan sebagainya.

Demikian juga sewa menyewa atau pemberian upah seperti pembayaran tukang menjahit, tukang cuci dan menumpang kapal sewaan yang biasa dipergunakan mengangkut penumpang.

Menurut Imam Malik dan Ahmad bahwa setiap aqad itu shah dilakukan dengan apa saja yang diwujudkan kepada maksudnya baik perkataan maupun perbuatan, maka segala sesuatu yang telah dipandang sebagai sewa menyewa itulah sewa menyewa, sekalipun terdapat istilah dalam lafadh dan perbuatannya. Shah aqad itu bagi apa yang dimengerti oleh masing-masing bangsa baik dalam shighat maupun dalam af'al, karena tidak ada pembatasan tertentu dari syara' maupun dari bahasa, jadi boleh dengan istilah tertentu yang mereka pergunakan menurut bahasa mereka. (Hamzah Ya'qub, 1992 : 72-73).

Tentang sifat-sifat aqad mempunyai dua keadaan yang umum :

Pertama aqad itu diucapkan seseorang, tanpa persyaratan dengan sesuatu syarat, maka apabila dilakukan demikian syara'pun menghargai dan berwujudlah segala hukum aqad semenjak waktu diadakan aqad itu.

Kedua aqad itu diucapkan seseorang dengan dikaitkan sesuatu, dalam arti apabila kait itu tidak ada maka aqadpun tidak jadi, baik dikaitkan dengan berwujudnya sesuatu atau dikaitkan dengan hukumnya atau ditangguhkan pelaksanaannya sampai waktu tertentu. Seperti saya jual buku ini dengan harga sekian jika disetujui saya, atau dikatakan saya sewakan rumah saya ini untuk setahun mulai bulan muka, (Shiddieqy, 1974 : 87).

Dengan demikian berlangsungnya sewa menyewa ladang yang dinyatakan dengan bentuk perjanjian dan juga dinyatakan dalam bentuk lisan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, dalam hal-hal ini tidak ada suatu pertentangan dengan hukum islam karena pada pelaksanaan ijab qabul mereka telah melaksanakannya dengan penuh tanggung jawab dan ikhlas untuk menerimanya. Hal ini berdasarkan Firman Allah. dalam surat AL-Maidah ayat 1 :

بأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود (المائدة: ١٠)

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu" (Al-Qur'an dan Terjemahnya, 1993 : 156).

F. Cara Penyerahan Ladang

Jika kita amati dari paparan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang mengikat antara kedua belah pihak, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya ia sudah sah dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban dari yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati kegunaannya, dengan demikian penyerahan ini hanya bersifat kekuasaan belaka atas barang yang disewa. (Subekti, 1987 : 90).

Kesepakatan dalam perjanjian tersebut merupakan hubungan timbal balik antara kedua belah pihak (penyewa dan orang yang menyewakan), yang mana bagi pihak yang menyewakan mengikatkan dirinya kepada penyewa untuk pihak penyea juga mengikatkan dirinya kepada pemilik ladang.

Sebelum penyerahan ladang dilaksanakan, pihak penyewa diberi kesempatan untuk melihat keadaan ladang tersebut (membuktikan ada cacatnya atau tidak), dan

penyerahan ini dilakukan setelah adanya penetapan harga, penawaran ladang, pembayaran harga, dan ijab qabul kemudian ladang baru diserahkan pada penyewa.

Jika seorang penyewa ladang atau rumah dengan penyewaan yang sah dengan sesuatu yang dimakluminya, setahun atau lebih kemudian diterima oleh yang menyewa terhadap apa yang disewanya. Maka penyewa itu lazim baginya, dan wajib diserahkan ketika diterimanya, kecuali jika disyaratkan kepada sesuatu waktu maka penyerahan dilakukan pada waktu itu.

Dan setelah diserahkan kepadanya apa yang disewakan maka ia telah menerima dengan sempurna. (Yakub, 1992 : 237).

G. Cara Penggarapan Ladang.

Dalam penggarapan ladang telah ditentukan waktu maupun cara penggarapannya, untuk waktu dalam sewa-menyewa yang berlaku didaerah peneliti an maksimal 5 (lima) tahun minimal I (satu) tahun Dalam hal ini akan timbul perselisihan apabila seseorang menyewa dari seseorang sebidang ladang untuk satu tahun dengan syarat bahwa ia menanamkan pada ladang tersebut apa yang dimilikinya atau

kehendaknya dengan syarat tanaman tersebut sudah bisa dipotong selama waktu yang telah ditentukan.

Kalau seseorang menyewa dari seorang sebidang ladang untuk setahun dengan syarat bahwa ia bahwa ia menanamkan pada tahun taersebut apa yang dikehendakinya, dan jika waktu tersebut melampoi batas waktu setahun baru dapat dipotong maka persewaan yang demikian itu diperbolehkan, jika pihak yang menyewakan - minta atas tambahan harga maka tidak diperbolehkan karena tidak ada unsur kesengajaan oleh pihak penyewa.

Bila ia menyewa sebidang ladang dalam jangka waktu yang kurang dari setahun yang disyaratkan dengan tanaman yang ditentukan kemudian dibiarkan sehingga datang sampai untuk memotong tanaman tersebut, akhirnya tidak bisa dipotong dalam jangka waktu yang ditentukan maka penyewaan yang demikian ini batal.

(Ismail Ya'kub, at.an, jilid V, 1992 :225).

Menurut ~~Ka~~ Hasbi Asshiddieqi apabila seorang menyewa ladang untuk setahun buat menanam sesuatu tanaman lama hidupnya, kemudian habislah tempo setahun itu maka tidak boleh yang menyewakan menyuruh cabut sebagai tidak lazim penyewa mencabut pohonnya, hanya tinggal terus menerus dan yang menyewakan membayar pohon itu kepada penyewa jangan disuruh cabut atau ia biarkan pohon itu diladangnya lalu keduanya berserikat

atau ia menyuruh cabut dengan membayar kerugian hasil dari pencabutan itu.

Abu Hanifah juga berpendapat tentang pencabu-
tan itu memelaratkan, hendaklah yang menyewakan memba-
yar harga dan tidak boleh bagi yang menanam mencabut-
nya, kalau tidak memelaratkan ladang maka tidak
boleh yang menyewakan itu memaksa pada yang menanam
untuk mencabutnya.

Jika kita amati dari uraian diatas maka cara penggarapan ladang yang diterapakan didaerah peneliti an tidak bertentangan dengan Hukum Islam, walaupun - dalam penggarapannya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku (pada perjanjian sewa) maka penggarapan nya diatur berdasarkan adat kebiasaan (uruf) yang berlaku dimasyarakat tersebut.

H. Pihak yang Berkewajiban Menanggung Resiko bila Terjadi kerusakan.

Sesuai dengan data yang telah diperoleh bahwa pihak yang berkewajiban menanggung resiko bila terjadi kerusakan atas ladang dilihat dulu, sejauh mana kerusakannya, bila kerusakan itu di sengaja atau hal yang sudah ditentukan dalam perjanjian maka yang menanggung adalah pihak penyewa.

disesuaikan dengan kepastiannya, maka musta'jjir tidak dapat dituntut kerugian apapun atas barang sewa itu .

Tentang biaya yang diperlukan untuk memelihara atau memperbaiki kerusakan barang sewa menjadi tanggungan Mua'jir. Bila musta'jir mengeluarkan biaya - biaya yang diperlukan untuk pemeliharaan atau perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada barang sewa ijin mua'jir maka ia berhak untuk minta ganti rugi biaya-biaya yang telah dikeluarkan. Tetapi bila ia mengeluarkan biaya-biaya yang dikeluarkan tanpa ijin mua'jir ia tidak berhak minta ganti rugi, kecuali bila biaya-biaya tersebut amat mendesak perlu dikeluarkan dengan segera guna menjaga keselamatan barang sewa misalnya terjadi kerusakan lebih parah pada barang sewaan tersebut, bila tidak segera diadakan perbaikan-perbaikan atas kerusakan-kerusakan yang telah ada. Musta'jir juga berhak minta ganti biaya - biaya yang dikeluarkan dengan maksud agar barang sewa dapat memenuhi fungsinya sebagai dimaksud dalam perjanjian. (Ahmad Azhar Basyir, 1989 : 29-30)

Sewaan adalah amanat yang ditangan oleh si penyewa karena ia menguasai untuk dapat mengambil manfaat yang ia berhak. Apabila terjadi kerusakan, ia tidak berkewajiban menjaminya kecuali dengan sengaja

atau karena pemeliharaan yang kurang dari biasanya.

Orang yang menyewa binatang untuk ditungganginya, kemudian ia menobat tapuknya dengan tapukan biasa, maka ia tidak berkewajiban menggantinya. (Sabiq, 1988 : 31).

Orang yang menyewa harus jujur, dapat dipercaya dan memakai barang sewanya dengan hati-hati. Kalau dengan cara yang demikian masih terjadi kerusakan, maka ia tidak berhak menanggung demikian pula orang yang diupah harus jujur dalam melaksanakan pekerjaannya. Kalau tidak ada kejujuran, kerusakan-kerusakan yang disengaja menjadi tanggungannya. Seperti orang menyewa binatang ia mengerjakan dengan baik, tiba-tiba mati maka ia tidak berkewajiban menanggung. Tetapi apabila ia menggunakannya tanpa kebaikan apabila mati menjadi tanggungannya, dengan demikian tidak akan ada tipu muslihat untuk merugikan orang lain. (Rifa'i, 1978 : 227).

Jika kita perhatikan uraian diatas maka menurut
sebagian Ulama' praktek sewa-menyewa ladang didaerah
penelitian khususnya pada masalah pihak-pihak yang
berkewajiban menanggung resiko bila terjadi kerusakan
adalah tidak ada suatu penyimpangan dari hukum
Islam, sebab bagi penyewa sudah diberi batasan tidak

tidak boleh menggarap ladang sekehendaknya, seperti yang tercantum (pada perjanjian sewa, sepanjang dengan tidak melanggar dengan melampaui batas maka pihak penyewa tidak diperkenankan mengganti kerusakan, dan jika melanggar dari ketentuan yang berlaku tetap dikenakan kerugian untuk menggantikan kerusakan yang terjadi, hal ini berdasarkan pendapat sebagian Ulama'.

I. Cara menyelesaikan Perselisihan antara kedua belah pihak (orang yang menyewakan dan penyewa)

Sesuai dengan data yang penulis : pernah
bahwa bila terjadi perselisihan yang terjadi antara
kedua belah pihak, maka diselesaikan dengan
jalan musyawarah (kekeluargaan) jika tidak terse-
lesaikan dengan jalan hukum yang berlaku. untuk
menghindari perselisihan yang terjadi, maka perlu
diatur secara tegas agar hak atas ladang aman
dan jauh dari sengketa.

Adapun yang perlu disiapkan supaya jauh dari persengketaan dan terjamin keamanannya antara kedua belah pihak (orang yang menyewakan dengan penyewa) adalah sebagai berikut :

Pertama kita harus mengetahui untuk apa ladang atau bangunan yang disewakan itu dipergunakan untuk

tempat menjemur kulit bersih atau barang-barang lain atau untuk mendirikan bangunan jika begitu, maka perlu dijelaskannya bangunan itu berupa pabrik, gedung, rumah atau yang lainnya maka harus dijelaskannya penggunaannya.

Kedua jangka waktu sewa-menyewa ditentukan secara tegas misalnya untuk satu tahun atau dua tahun bahkan lebih, dan harus jelas pula mulai tanggal berapa dan sampai tanggal berapa sehingga akan jelas berakhirnya. Tanpa ditentukan jangka waktu sewa-menyewa maka akan mengakibatkan sengketa antara ke dua belah pihak. (Perangin, 1986 : 51-52).

Kalau terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan yang menyewakan pada banyaknya upah atau manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat dipertanggung jawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah maka batalah sewaan, itu dengan syarat diwajibkan kepada penyewa agar membayar upah (sewaan) barang yang disewanya untuk pemakaian yang layak pada waktu itu. (Anwar, 1988 : 75).

Apabila pendakwa mengatakan "saya sewakan bi-
lik itu kepadamu dengan harga IO (sepuluh)", misalnya
lalu dijawab tapi engkau sewakan kepadaku seluruh
rumah seharga IO (sepuluh) dan kedua belah pihak

mengajukan bayyinah masing-masing, maka gugurlah ke
duanya, dan selanjutnya kedua belah pihak diambil
sumpah tahuluf (yaitu sumpah yang menguatkan dakwaan-
nya sekaligus menidakan dakwaannya lawan) kemudian
aqad menjadi fasakh. (As'ad, 1979 : 457).

Dengan demikian bila kita simpulkan bahwa cara menyelesaikan perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak (orang yang menyewakan dan penyewa), pada sewa-menyewa ladang didaerah penelitian tidak ada suatu penyimpangan dari hukum Islam Karena jalan yang diambil dalam memutuskan perselisihan yang terjadi adalah dengan jalan musyawarah (kekeluargaan) jika tidak terselesaikan maka diselesaikan dengan hukum yang berlaku, dan untuk membuktikan kebenarannya dari persengketaan atas persewaan tersebut maka diambil dengan jalan bersumpah antara keduanya. Jadi pengambilan keputusan yang diterapkan di Desa Gajah di perbolehkan menurut hukum Islam.

J. Masa Berakhirnya Sewa Ladang dan Cara Memperpanjangnya.

Perjanjian ijarah berlaku selama masa perjanjian yang telah ditentukan belum habis, bila masa itu telah habis, maka perjanjian dipandang berakhir, dan tidak berlaku masa-masa berikutnya, dan barang sewa diminta harus dikembalikan kepada pemiliknya. Dan bila

ingin memperpanjangnya maka harus mengajukan kepemilikan ladang jika pemilik ladang mengizinkan maka orang yang menyewa berhak untuk menempati ladang tersebut.

Disamping hal tersebut, ijarah juga bisa untuk beberapa lama dilangsungkan, misalnya bila seseorang menyewa ladang selama setahun, bila masa perjanjian itu habis ternyata masih ada tanaman yang masih belum bisa dipotong, maka untuk memberi kesempatan kepada musta'jir menikmati hasil tanamannya itu, maka ia dapat memperpanjangnya untuk waktu sewaan dengan pembayaran sewaan sesuai dengan waktu yang pantas untuk waktu perpanjangan yang diperlukan tersebut.

Kecuali karena habis masanya perjanjian ijarah dapat dirusakkan (difasakh) bila terdapat cacat pada barang sewa sehingga berakibat terhalangnya dalam menggunakan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian, baik cacat itu terjadi sebelum atau sesudah perjanjian diadakan. Perjanjian menjadi rusak pula bila barang sewa mengalami yang tidak memungkinkan lagi dipergunakan sesuai dengan fungsinya.

Mua'jir berhak membatalkan perjanjian bila ternyata pihak musta'jir memperlakukan barang sewa yang tidak semestinya. Misalnya bila seseorang menyewa rumah untuk tempat tinggal, tapi ternyata dipergunakan membuat sesuatu yang menimbulkan kerusakan- kerusakan

kerusakan pada barang sewa dan sebagainya.

Perjanjian ijarah juga dipandang menjadi batal atau terhenti, dalam hal ini ulama berbeda pendapat tentang hal-hal yang menyebabkan rusaknya atau juga terhentinya sewa menyewa.

Menurut madzhab Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad tidak sependapat bahwa perjanjian diteruskan oleh ahli warisnya.

Perjanjian Ijarah menjadi batal dikarenakan mu'jir mempunyai tanggungan hutang yang sudah waktunya dilunasi, padahal ia tidak mempunyai harta untuk melunasi hutangnya itu kecuali barang yang disewakan. Tetapi hal itu dapat dilaksanakan bila mu'jir tidak mempunyai hutang pada musta'jir yang besarnya kurang dari harga penjualan barang sewa. Sebab dalam hal ini bila barang sewa dijual yang harus dipenuhi dulu adalah hak dari musta'jir bila harga penjualan barang sewa akan sama bahkan kurang dari musta'jir, maka perjanjian tidak dapat dibatalkan sebab tidak akan ada artinya sama sekali bagi para berpiutang lainnya bila barang yang di sewa itu dijual, sebab sebagaimana yang telah disebutkan hak musta'jir harus diutamakan dari pihak para berpiutang yang lainnya.

(Ahmad Azhar Basyir, 1987 : 40 - 42)

Jika perjanjian ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewanya. Jika barang dapat dipindah ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dan jika berbentuk barang tak bergerak (iqrar) maka ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya, dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya atau harta si penyewa.

Menurut pendapat madzhab Hambali, mengatakan bahwa manakala ijarah telah berakhir, penyewa harus mengangkata tangannya, dan tidak ada kemestian untuk menyerah terimakan seperti barang titipan, karena ia merupakan aqad yang tidak menuntut jaminan, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimakan. (Sayyid Sabiq, jilid XIII, 1988 :34).

Disamping hal tersebut perjanjian sewa menyewa bila berakhir karena terjadi bersama alam yang menimpa dengan sendirinya (secara tiba-tiba) dan ahirnya menimbulkan cacat atau rusaknya ladang, hingga tidak dapat difungsikan sebagai perjanjian yang semula atau yang diharapkan (dalam hal ini ladang tersebut telah rusak berat dan tidak dapat difungsikan). maka dengan demikian berakhirnya perjanjian tersebut dimaklumi karena tidak ada suatu kesenjangan diantara kedua belah pihak untuk merusaknya.

