

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang *syamil mutakamil* atau menyeluruh dan sempurna. Maksud dari kata “menyeluruh” adalah ajaran agama islam meliputi seluruh zaman, kehidupan dan juga eksistensi manusia. Selain itu ajaran agama islam dikatakan “sempurna”, karena seluruh aspek kehidupan manusia, baik yang berhubungan dengan sesama manusia (hubungan horizontal), maupun hubungan dengan Allah (hubungan vertical), seluruhnya sudah diatur dalam islam. Hal ini tercermin dalam firman Allah didalam al-qur’an surat al-maidah [5] ayat 3 yang artinya: “*Hari ini telah aku sempurnakan agamamu untukmu, dan telah aku cukupkan nikmatku bagimu, dan telah aku ridhai islam sebagai agamamu*”.

Selain itu, Nabi Muhammad SAW juga bersabda dalam hadistnya yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari. Adapun redaksi hadistnya adalah sebagai berikut:

وَعَنْ عِكْرَمَةَ قَالَ: قَالَ ابْنُ عَبَّاسٍ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا - فِي الْيَهُودِيَّةِ وَالنَّصْرَانِيَّةِ تَكُونُ تَحْتَ النَّصْرَانِيِّ أَوْ الْيَهُودِيِّ، فَتُسَلِّمُ هِيَ، قَالَ: يُفَرِّقُ بَيْنَهُمَا، الْإِسْلَامُ يَعْلُو وَلَا يُعْلَى عَلَيْهِ

“*Dari ‘Ikrimah ia berkata, Ibnu Abbas rodhiyAllahu anhumaa berkata tentang Yahudi dan Nasroni, (yakni) ada seorang istri yang bersuamikan seorang Nasroni atau Yahudi, kemudian sang istri masuk Islam, maka Ibnu Abbas RodhiyAllahu Anhu berkata : “ceraikan ia, karena Islam tinggi dan tidak ada yang mampu menandinginya.” (HR. Bukhari).*¹

Kesempurnaan islam mencakup tiga aspek, yakni aspek kesempurnaan waktu, aspek kesempurnaan pedoman hidup, dan juga aspek kesempurnaan tempat atau ruang. *Pertama*, aspek kesempurnaan waktu artinya ajaran agama islam

¹Ikhwan Media, *Ketinggian Islam*, Dipublikasikan Oleh ikhwanmedia.wordpress.com Tanggal 25 Februari 2015, Diakses Pada Tanggal 14 November 2020.

berlaku untuk seluruh zaman dan juga generasi, tidak terbatas oleh masa tertentu. *Kedua*, aspek kesempurnaan pedoman hidup. Dalam aspek kesempurnaan pedoman hidup ini, terdapat dua hal pokok yaitu *al-asas dan al-bina*. *Al-Asas* dalam aspek ini adalah akidah. Sedangkan *Al-Bina* adalah akhlak dan ibadah. *Ketiga*, aspek kesempurnaan tempat. Artinya ajaran agama islam itu menyeluruh dan tidak terbatas oleh batasan geografis tertentu.² Maksudnya risalah islam tidak hanya diperuntukan orang Arab saja melainkan untuk seluruh umat manusia dimanapun berada.

Selain ajaran islam yang menyeluruh dan sempurna, tujuan Allah mengatur semua aspek dalam kehidupan manusia adalah untuk kemaslahatan manusia itu sendiri. Maka munculah istilah *maqashid asy-syari'ah* atau tujuan dari ditetapkannya suatu syariat. Sebagaimana firman Allah SWT dalam al-qur'an surat al-anbiya [21] : 107 yang artinya: "*Kami tidak mengutusmu Muhammad, kecuali untuk rahmat bagi seisi alam*". Kata "*rahmat*" yang terdapat dalam ayat diatas diartikan sebagai kemaslahatan.³

Imam Ghazali (*Hujjatul Islam*) dalam ushul fiqh jilid 2 karangan Amir Syarifuddin mengartikan bahwa maslahat adalah mendatangkan kemanfaatan dan menolak kemadharatan (*jalbu manfaat, wa daf'il madorot*). Namun penggunaan kata "*mendatangkan manfaat dan menolak kemadharatan*" ini, lebih cenderung pada keinginan manusia ketika dihadapkan dengan sesuatu yang mengharuskan untuk memilih. Maka dalam hal ini, Imam Al-Ghozali membuat rumusan baru yaitu

² Agung Sasongko, *Syumuliyatul Islam*, Dipublikasikan Oleh <http://republika.co.id> Pada Tanggal 22 Maret 2019 Dan Diakses Pada Tanggal 12 November 2020.

³ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqih Jilid 2*, (Jakarta : KENCANA, 2008), Halaman 232

almuhafadzhotu ala maqosid asy-syar'i yang artinya memelihara tujuan syara'. Adapun yang termasuk kedalam tujuan syara adalah memelihara agama (*hifdzu ad-dini*), memelihara jiwa (*hifdzu an-nafsi*), memelihara akal (*hifdzu al-aqli*), memelihara keturunan (*hifdzu an-nasli*), dan memelihara harta (*hifdzu al-maali*). Kelima tujuan syara' ini dikenal dengan istilah "*al-ushulu al-khomsah*" yang artinya "*lima prinsip*".⁴

Adapun *maqhasid asy-syari* yang relevan dengan pembahasan yang akan penulis uraikan adalah prinsip menjaga harta (*hifdzu al-maali*). Dimana prinsip ini bertujuan supaya manusia ketika hendak memperoleh harta semestinya dengan cara dan jalan yang baik serta menghindari memperoleh harta dengan cara dan jalan yang bathil atau menghalalkan segala cara. Karena hal ini dapat merusak dari tujuan syara tersebut.

Bentuk realisasi dari *hifdzhu al-maali* ini adalah syariat untuk melakukan kegiatan ekonomi secara islami yang berlandaskan al-quran dan as-sunah. Praktik penerapan ekonomi islam ini dikenal dengan sebutan muamalah. Muamalah sendiri merupakan wujud realisasi dari visi islam sebagai agama yang *rahmatan lil a'lamin*.

Artinya ketika seseorang melakukan kegiatan ekonomi harus memperhatikan aspek-aspek yang dapat menghadirkan kebaikan, kesejahteraan, dan kemakmuran. Jangan sampai ketika seseorang melakukan kegiatan ekonomi mengakibatkan kerugian salah satu pihak, seperti terjadinya kecurangan, eksploitasi

⁴ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqih Jilid 2*, (Jakarta: KENCANA, 2008), Halaman 232.

sumber daya alam, penindasan terhadap pekerja, korupsi, dan kegiatan lainnya yang dapat merugikan.⁵

Dalam kaidah ushul fiqih disebutkan bahwa:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“*Hukum asal dari muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya*”.

Salah satu produk ekonomi syariah adalah sewa menyewa (*ijarah*) atau jual beli manfaat (*ba'i almanfaat*). *Ijarah* merupakan konsep pemindahan hak guna pakai harta seseorang kepada orang lain. Artinya, apabila hak guna pakai harta seseorang dipindahkan kepada orang lain, maka jual beli manfaat merupakan cara yang diperbolehkan dalam syariat islam. Imam Syafi'i berpendapat bahwa akad jual beli manfaat mengandung maksud adanya perpindahan kemanfaatan harta seseorang kepada orang lain karena adanya pembayaran sesuai dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Artinya *ijarah* memiliki kesamaan dengan jual beli hanya saja objeknya berbeda. Sedangkan menurut Imam Hanafi *ijarah* merupakan akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Kesimpulannya adalah, *ijarah* menekankan pada jasa dan manfaat suatu benda, sedangkan jual beli yang berpindah bukan hanya manfaatnya melainkan zat bendanya juga berpindah kepemilikan.⁶

Secara bahasa, kata *ijarah* diambil dari kata *al-tsawab* yang berarti pahala, *al-jaza al-hasan* yang berarti balasan atas suatu kebaikan), *al-jaza 'alal 'amal* yang

⁵ Lukman A. Irfan, *Sejarah Ekonomi Islam; Perkembangan Panjang Realitas Ekonomi Islam*, Dipublikasikan Oleh master.islamic.uin.ac.id Diakses Pada Tanggal 12 November 2020.

⁶ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 119.

berarti balasan atas suatu perbuatan, dan *al-'iwadh* yang berarti penggantian. Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*. Menurut Ulama Hanafiah, *ijarah* diartikan sebagai akad dengan tujuan untuk memperoleh manfaat sebagai penggantian dari barang yang disewakan dengan catatan barang tersebut harus jelas, manfaat yang sesuai, serta baik menurut syara dan akal. Menurut Ulama Hanabilah, *ijarah* diartikan sebagai akad dengan tujuan untuk memperoleh manfaat dari suatu barang yang dibolehkan, dengan catatan barangnya harus diketahui baik jenis maupun sifatnya, manfaat diperoleh secara bertahap dan memiliki nilai, menentukan batas waktu dan juga menentukan imbalan atau upah.⁷

Jumhur ulama sepakat bahwa *ijarah* termasuk kedalam transaksi yang diperbolehkan oleh syara. Tetapi ada beberapa ulama yang menolak terkait kebolehan akad *ijarah*, yaitu Abu Bakr Al-Asham, Ismail Bin Ilyah, Hasan Al-Bishri, Al-Qasyani, Al-Nahrawani, dan Ibn Kaisan. Mereka berpendapat bahwa *ijarah* merupakan jual beli manfaat, sedangkan manfaat akan diperoleh secara bertahap selama sewa berlangsung bukan saat akad itu dilangsungkan. Dengan demikian *ijarah* dikategorikan sebagai jual beli yang dilarang (*ba'i al-ma'dum*). Pernyataan ulama yang menolak tersebut direspon oleh Ibn Rusyd. Ibn Rusyd menjelaskan bahwa tidak diterimanya saat akad merupakan kelaziman atau kebiasaan, sementara kebiasaan dalam perspektif syara adalah hukum. Oleh karena itu, penerimaan manfaat saat akad atau dalam durasi waktu sewa adalah sama.

⁷ Atang Abd Hakim, *FIQIH PERBANKAN SYARIAH Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), Halaman 253.

Jawaban Ibn Rusyd ini mengacu pada kaidah ushul fiqih yang berbunyi *al-'adatu muhakkamatun* artinya kebiasaan atau adat istiadat itu dapat dijadikan sebagai hukum.⁸

Dilihat dari objeknya, ijarah dapat dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu *pertama*, sewa menyewa dengan objek menjual manfaat dari barang itu sendiri, contohnya seperti sewa menyewa rumah toko, sewa menyewa kos-kosan, sewa menyewa mobil dan lain sebagainya. *Kedua*, sewa menyewa yang objeknya berupa jasa atau tenaga kerja, seperti jasa dibidang transportasi, keahlian dalam teknologi, jasa mengajar dan yang lainnya.⁹

Pada pasal 296 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan secara lisan, tulisan dan atau isyarat.¹⁰ Namun pada umumnya perjanjian sewa menyewa banyak dilakukan secara lisan. Adapun yang dimaksud dengan Perjanjian secara lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersangkutan cukup dengan lisan atau kesepakatan.

Perjanjian sewa menyewa secara lisan ini sangat beresiko akan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji. Sebab perjanjian secara lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak ada jaminan antara keduanya untuk mengakui apabila suatu saat perjanjian tersebut tidak dilaksanakan atau dilanggar.¹¹ Ketika terjadi

⁸ Atang Abd Hakim, *FIQIH PERBANKAN SYARIAH Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), Halaman 254.

⁹ Atang Abd Hakim, *FIQIH PERBANKAN SYARIAH Transformasi Fiqih Muamalah Ke Dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), Halaman 253.

¹⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 296 Ayat 2.

¹¹ Billy Dicko Stepanus Harefa dan Tuhana, "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi", *Jurnal Privat Law*, Tahun 2016, Vol. IV, No. 2, hlm.117.

wanprestasi kemudian perkara diajukan ke pengadilan tentunya memerlukan alat bukti dan diantara macam-macam bentuk alat bukti yang paling kuat adalah alat bukti secara tertulis. Hal ini tentunya berpedoman pada undang-undang dan pertimbangan lebih mudahnya untuk menyelesaikan suatu perkara jika terjadi wanprestasi.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) terdapat asas-asas yang menjelaskan tentang dilakukannya akad. Diantara asas-asas tersebut dalam pasal 21 huruf (a) ada yang disebut dengan asas ikhtiyari/sukarela. Asas ini menjelaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sukarela atau keinginan kedua belah pihak, maka harus terhindar dari tekanan dan keterpaksaan salah satu pihak.¹² Artinya perjanjian sewa menyewa bisa dilakukan oleh kedua belah pihak baik secara lisan ataupun tulisan, hal ini bergantung kepada para pembuat perjanjian tersebut baik pemilik bangunan maupun penyewa. Dengan kata lain, ketika kedua belah pihak telah bersepakat maka saat itu juga lahirlah sebuah perjanjian.

Mayoritas perjanjian sewa menyewa rumah toko di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung dilakukan secara lisan. Hal ini dikarenakan para pemilik rumah toko tidak ingin memperibet dalam hal administrasi dan juga dianggap lebih mudah. Sehingga ketika perjanjian tersebut berlangsung, kedua belah pihak memungkinkan melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi baik oleh pihak pemilik ataupun pihak penyewa. Hal ini disebabkan karena tidak adanya kesepakatan yang tertulis sehingga kedua belah pihak bisa melupakan hak dan kewajiban yang sudah diperjanjikan pada perjanjian

¹² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 21 Huruf (A).

lisan tersebut. Salah satu contoh yang sering dijumpai dilapangan adalah masalah pemeliharaan bangunan yang semestinya merupakan tanggung jawab pemilik bangunan malah dilimpahkan kepada pihak penyewa sebagai pengguna bangunan.

Hal ini dirasakan oleh salah satu penyewa rumah toko yang berada di jalan raya Cipamokolan yaitu bapak Andi. Beliau merupakan wiraswasta yang sudah hampir 13 tahun menjalankan usahanya. Adapun usaha yang digeluti oleh bapak Andi adalah pangkas rambut. Saat melakukan wawancara, beliau menuturkan “sejak pertamakali melakukan perjanjian sewa menyewa rumah toko milik bapak Rozak ini, perjanjian yang digunakan adalah perjanjian secara lisan”.¹³

Ketika membuat perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan milik bapak Rozak, bapak Andi menuturkan perihal ketentuan-ketentuan yang harus dilaksanakan saat perjanjian sewa menyewa tersebut berlangsung. Diantara ketentuan-ketentuan tersebut diantaranya: membayar uang sewa secara berangsur setiap sebulan sekali, listrik dibebankan kepada penyewa, sedangkan pembayaran air dan kerusakan bangunan tanggung jawab pemilik. Sedangkan batas atau tempo berakhirnya sewa tidak ditentukan dan limpahkan kepada penyewa. Tetapi ketika perjanjian itu sudah berlangsung, ketentuan-ketentuan tersebut tidak dipenuhi oleh pemilik rumah toko. Seperti pembayaran uang sewa dibayar diawal secara langsung, bahkan mengalami kenaikan biaya sewa secara sepihak dan tidak wajar, serta kerusakan bangunan dibebankan kepada penyewa dengan dalih penyewa yang menggunakan dan harus bertanggung jawab sepenuhnya.

¹³ Wawancara Dengan Bapak Andi Yang Merupakan Salah Satu Penyewa Rumah Toko Yang Ada Di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung. Pada Tanggal 1 Oktober 2020.

Ketika sesi wawancara berlangsung, pak Andi menuturkan bahwa apabila kenaikan harga sewa dilakukan secara bertahap dengan adanya pemberitahuan dan musyawarah, pak Andi sebagai penyewa tidak merasa keberatan dan bisa memaklumi serta memahaminya. Tetapi, karena harga sewa naik secara tiba-tiba tanpa adanya pemberitahuan dan musyawarah terlebih dahulu, ditambah dalam kondisi pandemic, maka pak Andi selaku penyewa merasa keputusan tersebut memberatkan. Selain itu, perbuatan yang dianggap oleh pak Andi sebagai tindakan wanprestasi adalah terkait kerusakan bangunan yang ditanggung oleh penyewa. Jika kerusakan bangunan disebabkan oleh penyewa, maka pak Andi sebagai penyewa tidak merasa keberatan untuk melakukan perbaikan pada bangunan tersebut. Tetapi karena kerusakannya disebabkan karena factor alamiah seperti kebocoran, tembok yang rapuh, maka semestinya menjadi tanggung jawab pemilik bangunan.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 36 perbuatan tersebut merupakan ingkar janji atau wanprestasi. Adapun suatu pihak dapat dianggap ingkar janji apabila: a) tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya, b) melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya, c) melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat, atau d) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹⁴ Pihak dalam akad dianggap ingkar janji apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri

¹⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 36.

menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.¹⁵

Merujuk pada pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), pihak yang ingkar janji terhadap perjanjian yang telah disepakati maka dapat dijatuhi sanksi berupa, membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan resiko, denda dan membayar biaya perkara.¹⁶ Namun, berhubung kebanyakan para pemilik rumah toko yang berada di Jalan Raya Kecamatan Rancasari Kota Bandung ini, melakukan perjanjiannya secara lisan, dan rata-rata kurang melek terhadap hukum, maka penyelesaian yang ditempuh ketika terjadinya wanprestasi atau ingkar janji dilakukan melalui jalur non litigasi atau secara kekeluargaan dengan bermusyawarah untuk mencapai mupakat.

Wanprestasi yang dirasakan oleh bapak Andi kemungkinan besar dirasakan juga oleh penyewa lainnya yang melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan. Hal ini seharusnya dijadikan pembelajaran dan evaluasi oleh para pemilik rumah toko dan penyewa supaya ketika melakukan perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis, supaya jika dikemudian hari terjadi wanprestasi atau ingkar janji, kedua belah pihak dapat menyelesaikannya dengan lebih mudah dan memiliki kekuatan hukum.

Walaupun perjanjian secara lisan diperbolehkan menurut islam dan undang-undang, tetapi alangkah baiknya jika perjanjian dilakukan secara tertulis. Hal ini dijelaskan dalam alqur'an surat al-baqarah [2] ayat 282 yang berbunyi:

¹⁵ Kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 37.

¹⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 38.

يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ
 كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
 سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا
 رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ
 إِذَا مَا دُعُوا ۗ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا
 تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا
 يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”¹⁷

Dalam ilmu tatanan Bahasa Arab atau *ilmu nahwu*, kalimat “إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ” dalam kalimat tersebut terdapat dua kalimat yang kemudian disatukan menjadi satu

¹⁷quran.kemenag.go.id

kalimat yang masing-masing kalimat berperan sebagai syarat dan jawaban dari syarat.

Untuk memastikan bahwa kalimat tersebut termasuk kedalam *jumlah syartiyyah*, maka terlebih dahulu perlu diketahui terkait struktur daripada kalimat syarat itu sendiri. Adapun struktur dari kalimat syarat adalah sebagai berikut: *Pertama*, harus ada *adawatu syarti* artinya alat atau instrument kalimat syarat. Adapun yang menjadi instrument pada kalimat syarat diatas adalah kata “إِذَا” yang mempunyai arti “apabila”. *Kedua*, harus ada *fi’lu syarti* artinya kata kerja pada kalimat syarat. Adapun yang menjadi fi’lu syarti pada kalimat diatas adalah kata “تَدَايُنْتُمْ” yang berarti “utang piutang”. *Ketiga*, harus ada *jawabu syarti* artinya jawaban dari kalimat syarat. Adapun yang menjadi jawab atau akibat dari kalimat syarat diatas adalah kata “فَأَكْتُبُوهُ”.

Apabila dalam suatu kalimat terdapat kalimat syarat atau *jumlah syartiyyah*, maka kalimat tersebut mengandung maksud sebagai suatu perintah, anjuran atau larangan. Adapun contoh kalimat diatas merupakan bentuk kalimat syarat dengan tujuan menganjurkan. Artinya apabila seseorang melakukan kegiatan muamalah yang dilakukan secara non tunai seperti utang piutang, sewa menyewa dan lain-lain, maka dianjurkan untuk mencatatnya, Karena pada dasarnya manusia mempunyai sifat pelupa.

Kalimat tersebut diartikan sebagai anjuran karena umumnya perjanjian non tunai bisa dilakukan secara tertulis, lisan, perbuatan atau isyarat. Sehingga dalam membuat suatu perjanjian tidak ada tuntutan untuk menentukan bentuk perjanjian. Selain itu, dalam perjanjian non tunai juga bisa dilakukan tidak tertulis apabila

dalam pembuatan perjanjian tersebut melibatkan pihak ketiga atau saksi yang adil, jujur dan dapat dipercaya.

Dalam Tafsir Ibnu Katsir disebutkan bahwa ayat ini merupakan petunjuk atau pedoman untuk orang-orang yang beriman apabila melakukan uamalah secara tidak tunai, maka langkah baiknya mencatatnya. Karena catatan itu lebih memelihara jumlah barang dan masa pembayarannya serta lebih tegas bagi orang yang menyaksikannya.

Menurut Wahbah Azzuhaily dalam kitab tafsir *al-wajiz* ayat tersebut merupakan pedoman untuk hambanya dalam melakukan kegiatan transaksi (muamalah), dimana Allah menganjurkan kepada hambanya untuk menuliskan transaksi yang pembayarannya ditangguhkan seperti utang piutang, sewa menyewa (ijarah) dan yang lainnya. Selain itu Allah juga menganjurkan agar juru tulis yang melakukan penulisan supaya berlaku jujur, adil dan amanah. Tidak boleh condong pada salah satu pihak yang melakukan perjanjian.¹⁸

Mengacu pada surat al-baqarah ayat 282 diatas, penulis menilai bahwa betapa pentingnya untuk seseorang yang hendak melakukan perjanjian yang pembayarannya ditangguhkan seperti utang piutang, sewa menyewa dan sebagainya supaya dilakukan secara tertulis. Sebagaimana kaidah ushul fiqh mengatakan bahwa:

الْكِتَابُ كَالْأُخْبَابِ

“Tulisan itu sama dengan ucapan”.

¹⁸ Wahbah Azzuhaily, *Tafsir Al-Wajiz*, dilansir dari <http://tafsirweb.com> Diakses Pada Tanggal 14 November 2020.

Dari kaidah ushul fiqih tersebut dapat dipahami bahwa perjanjian tertulis memiliki kekuatan yang sama dengan perjanjian lisan, bahkan dewasa ini perjanjian secara tertulis lebih terjamin kepastian hukumnya daripada perjanjian secara lisan karena bisa dijadikan sebagai alat bukti ketika terjadinya wanprestasi.¹⁹

Dari pemaparan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian perihal fenomena perjanjian sewa menyewa rumah toko yang dilakukan secara lisan di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung, dengan judul: ***“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO SECARA LISAN (Studi Kasus Di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung)”***

B. Rumusan Masalah

Perjanjian sewa menyewa (ijarah) yang dilakukan oleh para pelaku usaha yang ada di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung mayoritas dilakukan secara lisan. Hal ini dianggap lebih mudah dan praktis. Selain itu, perjanjian secara lisan dianggap lebih efektif karena prosesnya yang cepat dan tidak harus ribet untuk mengurus berkas-berkas atau dokumen sejenisnya. Secara hukum, Perjanjian yang dilakukan secara lisan sah dan memiliki kekuatan hukum. Namun ketika terjadi ingkar janji atau wanprestasi, kekuatan hukum tersebut tidak sekuat perjanjian secara tertulis.

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka pertanyaan yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁹ Duski Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyyah (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, (Palembang: CV AMANAH, 2019) Hlm 97.

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara rumah toko secara lisan di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung dibuat?
2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa secara lisan apabila terjadi ingkar janji (wanprestasi)?
3. Bagaimana penyelesaian wanprestasi yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa pada perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis

Diharapkan dapat menambah khazanah ilmu pengetahuan dan kepustakaan dalam bidang hukum ekonomi syariah khususnya tentang perjanjian sewa menyewa rumah toko yang dilakukan secara lisan.

2. Secara praktis

Diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran sebagai bahan penelitian-penelitian selanjutnya yang relevan dengan penelitian ini, khususnya tentang perjanjian sewa menyewa rumah rukoyang dilakukan secara lisan.

E. Studi Terdahulu

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas perihal penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu tentang tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan. Maka penulis akan menyajikan penelitian-penelitian terdahulu sebagai acuan supaya tidak terjadinya plagiasi, penulisan ulang atau duplikat, dan memiliki perbedaan antara penelitian penulis dengan penelitian terdahulu. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai kemiripan dengan pembahasan penulis:

Penelitian yang dilakukan oleh Hengki Ahmad Dwi Oktianto dengan judul *“Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam”*. Penelitian ini menjelaskan tentang perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan secara tidak tertulis atau secara lisan telah sah dan sesuai dengan peraturan akad ijarah atau sewa menyewa dalam hukum islam sebagaimana yang tercantum dalam peraturan mahkamah agung nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan fatwa dewan syariah nasional tentang ijarah. Kemudian penyelesaian sengketa yang dilakukan ketika terjadinya wanprestasi adalah secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat. Kemudian apabila setelah melakukan upaya penyelesaian sengketa secara

kekeluargaan tidak berhasil, maka sengketa tersebut akan diselesaikan melalui jalur litigasi di pengadilan agama.²⁰

Persamaan yang terdapat antara penelitian terdahulu dengan penelitian penulis adalah sama-sama mengkaji perihal perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis atau secara lisan yang ditinjau menurut perspektif hukum islam. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek kajian penelitian. Objek penelitian terdahulu mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa lahan pertanian, sedangkan penulis mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa rumah toko.

Penelitian yang dilakukan oleh Evi Rohmatul Aini dengan judul *“Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam”*. Penelitian ini menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa kamar kos syafinah secara lisan di kelurahan pucangan belum sesuai dengan perdata karena tidak memenuhi salah satu dari syarat sah perjanjian yaitu suatu hal tertentu yang didalamnya terdapat hak dan kewajiban kedua belah pihak. Sedangkan dalam prakteknya keduanya tidak memenuhi prestasi masing-masing. Sehingga kedua belah pihak saling merasa dirugikan seperti pihak penyewa telat dalam membayar uang sewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati diawal.

Kemudian, berdasarkan hukum islam perjanjian sewa menyewa kamar kos syafinah secara lisan di kelurahan pucangan tidak memenuhi rukun dan syarat yang menjadi indicator sah atau tidaknya didalam hukum islam. Selain itu, keduanya

²⁰ Hengki Ahmad Dwi Oktiarto, *Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam*, Universitas Jember, 2019.

tidak memenuhi prestasinya masing-masing, sehingga membuat kedua belah pihak merasa dirugikan seperti pihak penyewa telat dalam membayar uang sewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati diawal.²¹

Persamaan yang terletak pada penelitian ini adalah sama-sama mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan menggunakan sudut pandang hukum islam. Sedangkan perbedaannya terletak pada objek kajiannya. Jika peneliti terdahulu mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan pada salah satu pengusaha kos-kosan, sedangkan penelitian penulis mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan pada penyewa rumah toko. Walaupun secara sekilas sama-sama menyewa bangunan tapi pada prinsipsi fungsi dari kos-kosan dan rumah toko tentunya berbeda. Selain itu, peneliti terdahulu melakukan penelitian dengan menggunakan dua sudut pandang yaitu hukum perdata dan hukum islam.

Penelitian yang dilakukan oleh Rohmatun Shomad dengan judul *“Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Melalui Lisan Di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengan Kabupaten Pamekasan Ditinjau Daru Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)”*. Penelitian ini menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa sawah melalui lisan di desa potoan atas dasar kepercayaan dan kesepakatan antara kedua belah pihak. Ketika pembuatan perjanjian sewa menyewa Sawah secara lisan kedua belah pihak sama-sama hadir disertai sejumlah saksi dari kedduanya ketika hendak melakukan ijab qabul. Ditinjau dari Kompilasi Hukum

²¹ Evi Rohmatul Aini, *Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam*, Universitas Muhammadiyah , Surakarta, 2019.

Ekonomi Syariah (KHES) perjanjian sewa menyewa Sawah secara lisan di desa potoan apabila dilihat dari rukun dan syaratnya, sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat desa potoan sah. Hal ini merujuk pada pendapat ulama Syafiiyah bahwa yang menyatakan bahwa sewa menyewa Sawah secara lisan diperbolehkan dan perjanjiannya sah serta memenuhi ketentuan yang dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 295, pasal 296, pasal 301, pasal 303, pasal 308, dan pasal 318, dimana isi dari pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan secara lisan, tulisan dan isyarat.²²

Persamaan yang terletak pada penelitian ini adalah sama-sama mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan. Adapun perbedaannya terletak pada objek kajiannya, jika peneliti terdahulu mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan objek Sawah, sedangkan penulis mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan. Selain itu perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian penullis adalah sudut pandang yang digunakan.

Table 1.1

Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
Hengki Ahmad Dwi Oktiarto	Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam,	Sama-sama mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan.	Objek kajian penelitian. Objek penelitian terdahulu mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa lahan

²² Rohmatun Shomad, *Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Melalui Lisan Di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengan Kabupaten Pamekasan Ditinjau Daru Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2017.

	Universitas Jember, 2019.		pertanian, sedangkan penulis mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa rumah toko.
Evi Rohmatul Aini	Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam, Universitas Muhammadiyah , Surakarta, 2019.	Sama-sama mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan.	Perbedaannya terletak pada objek kajiannya. Jika peneliti terdahulu mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan pada salah satu pengusaha kos-kosan, sedangkan penelitian penulis mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan pada penyewa rumah toko.
Rohmatun Shomad	Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Melalui Lisan Di Desa Potoan Daya	Sama-sama mengkaji tentang perjanjian sewa	Perbedaannya terletak pada objek kajiannya, jika peneliti

	Kecamatan Palengan Kabupaten Pamekasan Ditinjau Daru Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2017.	menyewa secara lisan.	terdahulu mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan objek Sawah, sedangkan penulis mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan.
--	--	--------------------------	--

F. Kerangka Berfikir

Pada kerangka berfikir ini, ada dua konsep yang akan penulis sajikan yaitu konsep perjanjian (akad) dan konsep sewa menyewa (ijarah). Penyajian ini bertujuan supaya penelitian penulis dapat terarah, dan tidak melebar kemana-mana. Berikut penjelasan yang berkaitan dengan perjanjian dan sewa menyewa.

Konsep yang pertama perihal perjanjian. Dalam buku Fikih Muamalah Maliyah karya Jaih Mubarak Dan Hasanudin menuturkan bahwa perjanjian sama dengan akad atau transaksi, karena dalam kitab undang-undang hukum perdata dijelaskan bahwa syarat dalam perjanjian ada empat yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.²³ Keempat syarat tersebut harus terpenuhi ketika seseorang

²³ Jaih Mubarak Dan Hasanudin, *FIKIH MUAMALAH MALIYAH Prinsip-Prinsip Perjanjian*, (Bandung: SIMBIOSA REKATAMA MEDIA, 2017), Halaman 39.

hendak melakukan perjanjian. Jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut batal demi hukum.

Secara Bahasa akad merupakan kata yang dimustak dari Bahasa Arab yaitu *aqdun* yang berarti ikatan atau *ahdun* yang berarti janji. Akad juga merupakan ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara haqiqi ataupun secara ma'nawi. Sedangkan menurut istilah, Ibnu Taimiyah mengatakan bahwa akad adalah setiap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan aktifitas perdagangan, perwakafan, hibah, perkawinan dan pembebasan.²⁴

Selain itu, dalam istilah fikih akad berarti pertalian ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata "*sesuai dengan kehendak syariat*" diartikan bahwa seluruh perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih tidak dianggap sah tidak sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara.

Misalnya, melakukan transaksi yang mengandung unsur riba, gharar, dan lain lain. Sedangkan pencantuman kata "*berpengaruh pada objek perikatan*" maksudnya adalah terjadinya perpindahan kepemilikan dari pihak satu (yang melakukan penyerahan atau ijab) ke pihak yang lain (yang menerima atau menyatakan qabul).²⁵

Salah satu dasar hukum yang dijadikan dalil daripada akad adalah al-quran surat al-maidah [5] ayat 1 yang berbunyi:

²⁴ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 169.

²⁵ Nurhadi, *Rahasia Hikmah Dibalik Akad-Akad Dalam Ekonomi Islam*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam jurnal.stie-aas.ac.id, Yang Dipublikasikan Pada Tanggal 5 Januari 2019, Dan Diakses Pada Tanggal 25 Desember 2020.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحْتَتَّ لَكُمْ بِهِيْمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ.

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”.²⁶

Dalam ilmu tata Bahasa Arab (*nahwu*), kalimat **أَوْفُوا** merupakan bentuk amr. Secara Bahasa amr merupakan kata yang mengandung arti perintah, suruhan, dan perbuatan. Sedangkan secara istilah, amr merupakan perintah untuk melakukan suatu perbuatan dari atasan kepada bawahan yang didalamnya terdapat kaidah istinbat hukium. Jadi, amr adalah suatu lafaz yang digunakan oleh orang yang memiliki kedudukan lebih tinggi kepada orang yang memiliki kedudukan dibawahnya supaya melakukan suatu perbuatan. Dalam konteks ayat diatas, Allah memerintahkan manusia agar memenuhi janji-janji yang telah dibuat. Sebagaimana kaidah ushul fiqih menjelaskan:

الْأَصْلُ فِي الْأَمْرِ لِلْوَجُوبِ

“Hukum asal dari amr adalah menunjukan wajib”.

Berdasarkan ayat dan kaidah ushul fiqih diatas dapat dipahami bahwa hukum menunaikan janji adalah wajib. Adapun yang disebut dengan wajib adalah; mendapatkan pahala apabila dilaksanakan dan mendapatkan siksa apabila ditinggalkan. Ketika seseorang tidak memenuhi janjinya, maka orang tersebut akan mendapatkan sanksi secara administrative dan juga siksa kelak diakhirat.

Ketika seseorang hendak melaksanakan akad, maka terlebih dahulu harus terpenuhi syarat dan rukunnya. Adapun yang dimaksud dengan syarat adalah

²⁶ quran.kemenag.go.id

sesuatu yang harus ada dan dipenuhi sebelum melaksanakan akad. Sehingga syarat ini akan mempengaruhi sah atau tidaknya suatu akad. Sedangkan yang dimaksud dengan rukun adalah sesuatu yang harus dan wajib dikerjakan saat melakukan akad. Sehingga apabila seseorang melakukan akad, maka akad tersebut tidak akan sah dan tidak akan terjadi.

Syarat pembentukan akad diklasifikasikan menjadi empat bagian yaitu syarat terjadinya akad, syarat sahnya akad, syarat pelaksanaan akad, dan syarat kepastian hukum.

1) Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad merupakan segala sesuatu yang dipersyaratkan untuk terjadinya akad secara syariah. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, maka akadnya akan menjadi batal. Ada dua syarat yang harus terpenuhi dalam syarat terjadinya akad tersebut yaitu syarat umum dan syarat khusus. Syarat umum merupakan syarat yang harus ada pada setiap akad, sedangkan syarat khusus merupakan syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian yang lain. Syarat khusus ini juga sering disebut sebagai syarat tambahan yang harus ada disamping syarat-syarat umum, seperti adanya saksi ketika melaksanakan akad pernikahan.

Adapun yang termasuk kedalam syarat umum dalam terjadinya akad adalah sebagai berikut:

- a) Kedua belah pihak yang melakukan akad harus cakap hukum.
- b) Yang dijadikan sebagai objek akad menerima hukumnya.
- c) Akad itu diperbolehkan oleh syariah

- d) Tidak boleh melakukan akad yang dilarang syariah.
- e) Akad dapat memberikan manfaat.
- f) Ijab tidak boleh dicabut sebelum adanya qabul.
- g) Ijab dan qabul mesti bersambung.

2) Syarah Sah Akad

Syarat sahnya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan syariah untuk menjamin keabsahan akad. Jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akadnya menjadi rusak. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa ketika seseorang melaksanakan akad, maka hendaknya menghindari segala hal yang dapat membuat akad tersebut menjadi cacat, diantaranya yaitu: kebodohan, keterpaksaan, pembatasan waktu, perkiraan, adanya unsur kemadharatan, dan syarat-syarat jual beli yang rusak.

3) Syarat Pelaksanaan Akad

Dalam pelaksanaan akad ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang, sehingga ia bebas dengan apa yang ia miliki sesuai dengan aturan syariah. Sesangkan kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam bertashoruf, sesuai dengan ketetapan syariah, baik dengan ketetapan asli yang dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai pengganti. Dalam hal ini, ada dua syarat yang harus terpenuhi ketika melaksanakan akad, yaitu barang yang dijadikan objek akad harus merupakan barang miliknya sendiri atau jika dia bertindak sebagai wakil maka harus ada kuasa atau izin dari pemilik aslinya. Seain itu barang yang dijadikan objek tersebut tidak berkaitan dengan kepemilikan orang lain.

4) Syarat Kepastian Hukum

Dasar dari akad adalah adanya kepastian. Diantara syarat adanya kepastian adalah terhindarnya dari segala bentuk khiyar (hak untuk meneruskan atau membatalkan akad).²⁷ Tujuan dari syarat-syarat tersebut adalah supaya akad yang dilakukan mendatangkan kemaslahatan dan menolak kemadharatan seperti adanya perselisihan, tipu menipu, dan yang lainnya.

Kemudian yang kedua yang menjadi bagian dari terbentuknya akad adalah rukun. Rukun akad dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang bisa digunakan untuk membuat sebuah kesepakatan antara dua belah pihak baik melalui lisan, tulisan, maupun isyarat. Imam Hanafi berpendapat bahwa rukun akad hanya ada satu yaitu ijab dan qabul, sementara yang lainnya merupakan turunan dari shigat akad. Sedangkan mayoritas jumur ulama berpendapat bahwa rukun akad terdiri atas pihak-pihak yang berakad, objek akad, ungkapan atau shigah, serta kebebasan orang yang berakad.²⁸

Adapun yang termasuk kedalam rukun akad adalah:

Pertama, *aqidain* atau para pihak yang membuat akad. Para pihak yang melakukan akad disebut juga sebagai subjek akad (subjek hukum). Adapun yang termasuk kedalam subjek hukum bisa berbentuk perorangan atau badan hukum. Jika subjek hukum tersebut merupakan perorangan maka syaratnya adalah harus mukallaf, artinya orang tersebut sudah mampu untuk melakukan perjanjian. Indikator mukallaf tersebut adalah baligh dan berakal. Jika subjek hukum tersebut

²⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm 21.

²⁸ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), Hlm 22.

merupakan badan hukum, maka syaratnya adalah bertanggung jawab atas harta yang menjadi objek akad.

Kedua, shighat aqad atau pernyataan kehendak para pihak. Shighat akad ini merupakan pernyataan kedua belah pihak yang berakad (*ijab dan qabul*). Adapun syarat yang harus dipenuhi pada shighat akad ini adalah, pernyataan yang jelas dari kedua belah pihak sehingga dapat dipahami maksud dan tujuannya, adanya kesesuaian antara ijab dan kabul tersebut harus mencerminkan kehendak masing-masing secara pasti dan yakin, serta kedua belah pihak harus hadir dalam satu majlis agar kesepakatan yang dibuat mendatangkan kepuasan kepada kedua belah pihak yang berakad.

Ketiga, mahallul aqad atau objek akad. Syarat objek akad haruslah halal menurut syara, bermanfaat, milik sendiri, dapat diserahkan, dan harga yang jelas. Objek akad tidak hanya suatu benda yang bersifat material tetapi juga bersifat subyektif dan abstrak. Dengan demikian, objek akad tersebut dapat berupa harta benda seperti jual beli atau berbentuk manfaat seperti upah mengupah.

Keempat, maudhu al-aqad atau tujuan akad dalam istilah hukum mauqud akad ini adalah prestasi.²⁹ Tujuan setiap akad hanya dapat diketahui melalui syara dan harus sejalan dengan syara. Maka dari itu, seluruh akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan syara maka hukumnya tidak sah,

²⁹ Mardani, *Hukum System Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), Halaman 147.

seperti akad yang dalam rangka menghalalkan riba, menjual yang diharamkan syara seperti khomer, nakoba dan yang lainnya.³⁰

Konsep yang kedua adalah sewa menyewa atau *ijarah*. Secara Bahasa, *ijarah* adalah jual beli manfaat (*ba'i almanfaat*). *Ijarah* juga merupakan kata dasar (*mashdar*) yang di mustak dari kata alajruiyang berarti balasan atas perbuatan. Pengertian *ijarah* secara Bahasa tersebut didasarkan pada surat al-kahfi ayat 30 yang berarti “*sesungguhnya mereka yang beriman dan beramal sholeh, tentulah kami tidak akan menyia-nyiakan pahala (al-ajru) orang-orang yang mengerjakan amalannya dengan baik*”.³¹

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.³² Sedangkan menurut Bank Indonesia, *ijarah* adalah sewa menyewa manfaat atas suatu barang dan atau jasa antara pemilik obyek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik obyek sewa. Dengan demikian, kesimpulan dari sewa menyewa atau *ijarah* ini adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa berupa pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan atas barang tersebut.³³

³⁰ Dewy Anita, *Urgensi Akad Dalam Transaksi Bisnis Islam*, Dipublikasikan Oleh stai-binamadani.e-journal.id pada tanggal 2 Agustus 2019. Dan Diakses Pada Tanggal 25 Desember 2020.

³¹ Jaih Mubarak Dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung: SIMBIOSA REKATAMA MEDIA, 2017), Halaman 3.

³² FATWA DSN NO 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah.

³³ Dewi Anita, *Urgensi Akad Dalam Transaksi Bisnis Islam*, Dipublikasikan Oleh stai-binamadani.e-journal.id Pada Tanggal 2 Agustus 2019, Dan Diakses Pada Tanggal 25 Desember 2020.

Adapun secara istilah, ulama berbeda pendapat mengenai *ijarah*, diantaranya:

a. Menurut ulama Syafiiyah

Ijarah merupakan akad atas manfaat yang dituju, diketahui, dan dibolehkan dengan imbalan (*ujrah*) yang diketahui.

b. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah

Ijarah adalah akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan dengan imbalan (*ujrah*).

c. Menurut ulama Hanafiyah

Ijarah merupakan akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti.³⁴

Dari pengertian *ijarah* menurut ulama madzhab tersebut, tidak ditemukan perbedaan yang mendasar mengenai *ijarah*, akan tetapi sebagian ulama mempertegas bahwa dalam *ijarah* ada pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atas sewa menyewa tersebut, namun tidak berpindah kepemilikannya. Selain itu, dari definisi yang dikemukakan oleh para ulama madzhab tersebut, dapat dipahami mengenai unsur-unsur yang terdapat dalam *ijarah* yakni; persetujuan antara kedua belah pihak yang ditandai dengan adanya ijab dan qabul, adanya imbalan atas kegiatan sewa menyewa, dan manfaat yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut.³⁵

Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*) Surat Al-Qasas [28] Ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

³⁴ Jaih Mubarak Dan Hasanudin, *FIKIH MUAMALAH MALIYAH Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung: SIMBIOSA REKATAMA MEDIA, 2017), halaman 4

³⁵ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 120.

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, ‘wahai ayahku jadikanlah ia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja ialah yang kuat dan dapat dipercaya’”.³⁶

Penggalan ayat yang menjadikan hujjah daripada ijarah adalah kalimat “استأجره” yang mengandung arti “jadikanlah dia sebagai pekerja”. Dalam ilmu shorof, kalimat ‘*ista’jir*’ berasal dari kata *ista’jaro, yasta’jiru, isti’jaaran, wasti’jaran*. Dengan kata dasar *ajara*. Kalimat tersebut termasuk kedalam golongan *tsulasi mazid warna tsalis*, yaitu kalimat fi’il dengan tiga hurup penambah yaitu alif (ا), sin (س) dan ta (ت). Kalimat “استأجره”, mengandung arti *li-tholab*, yang artinya meminta atau memohon.

Dalam tafsir Ibnu Katsir dijelaskan bahwa ayat tersebut menceritakan tentang salah seorang perempuan putri nabi Syuaib mengusulkan kepada ayahnya supaya menjadikan nabi Musa sebagai pekerjanya. Karena seperti diketahui bahwa nabi Syuaib hanya memiliki dua anak perempuan. Sehingga yang mengurus semua urusan keluarganya tersebut adalah kedua putrinya. Bukan hanya mengurus rumah tangga saja, kedua putrinya tersebut terpaksa harus mengembala kambing miliknya.

Dari Umar, Ibnu Abbas, Syuraih Al-Qatadah, Muhammad Ibnu Ishaq, dan yang lainnya meriwayatkan bahwa tatkala salah seorang putrinya mengatakan kepada ayahnya “sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil sebagai pekerja adalah orang yang kuat ladi dapat dipercaya” (al-qashas [28]:26), maka ayahnya bertanya, “apa yang mendorong mu menilainya seperti demikian?”. Lalu putrinya menjawab dengan penuh keyakinan, “sesungguhnya dia dapat mengangkat

³⁶ quran.kemenag.go.id

batu besar yang tidak dapat diangkat kecuali oleh sepuluh laki-laki. Dan ketika aku berjalan bersamanya, aku berada didepannya, namun dia mengatakan kepadaku, ‘berjalanlah kamu dibelakangku. Jika aku salah jalan, beri tahulah aku dengan lemparan batu kerikil, agar aku mengetahui jalan mana yang harus aku tempuh.’ Usulan tersebut diterima oleh ayahnya, bahkan bukan hanya dijadikan sebagai pekerja, nabi Musa juga diangkat sebagai menantunya.³⁷

Dari Siti Aisyah Radhiyallahu Anha:

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خَرِيْتًا
الْخَرِيْتُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ

“Nabi Muhammad SAW beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani Ad-Dail kemudian dari Bani Abdu Bin Abdi”. (HR. Bukhari).³⁸

Dari ayat dan hadis diatas dijelaskan bahwa *ijarah* adalah salah satu akad yang diperbolehkan dalam islam. Hal ini ditandai dengan implementasi *ijarah* yang dilakukan oleh rasulullah SAW dan Abu Bakar ketika hendak melakukan perjalanan, dimana rasulullah menyewa penunjuk jalan yang mahir dari Bani Ad-Dail dan Bani Abdu Bin Abdi. Selain itu akad sewa menyewa merupakan jenis usaha yang paling banyak ditekuni oleh para pelaku usaha saat ini. Seperti sewa menyewa alat mendaki gunung, rental mobil, jasa pengetikan, menjadi tour guide saat melakukan wisata dan lain sebagainya.

Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Syarat-syarat sewa menyewa (*ijarah*) adalah sebagai berikut:

³⁷ Dilansir Dari <http://risalahmuslim.id> Pada Tanggal 26 April 2021.

³⁸ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 123.

- 1) Manfaatnya diketahui
- 2) Manfaatnya diperbolehkan
- 3) Biaya sewa diketahui.³⁹

Berdasarkan definisinya, syarat merupakan segala sesuatu yang diperlukan dan harus ada ketika melakukan akad. Apabila syarat diatas tidak terpenuhi, maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah.

Rukun Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

- 1) *Aqidain* / dua pihak yang melakukan akad (*mu'jir dan musta'jir / mu'jir dan ajir*)
- 2) *Alma'qud alaih* (manfaat yang ditransaksikan)
- 3) *Ujrah* (imbalan atas jasa)
- 4) *Shigat* (ijab dan qobul).⁴⁰

G. Langkah-Langkah Penelitian

Penelitian merupakan aktifitas yang ditujukan untuk mengetahui pokok permasalahan sesuatu. Kegiatan ini dilator belakangi oleh adanya suatu permasalahan yang memerlukan jawaban, ingin membuktikan suatu kebenaran dengan dilandaskan oleh ilmu pengetahuan, atau mengetahui berbagai latar belakang terjadinya sesuatu. Adapun penelitian yang bertujuan untuk menemukan problematika baru disebut dengan *penelitian eksploratif*, sedangkan penelitian yang bertujuan untuk mengembangkan pengetahuan yang sudah ada atau pengembangan penelitian terdahulu disebut dengan *developmental research*, dan penelitian

³⁹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), Halaman 186.

⁴⁰ Jaih Mubarak Dan Hasanudin, *FIKIH MUAMALAH MALIYAH Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung: SIMBIOSA REKATAMA MEDIA, 2017), halaman 13.

penelitian yang bertujuan untuk menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut dengan *penelitian verifikatif*.⁴¹

Adapun langkah-langkah dalam proses penyusunan penelitian ini, adalah sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara sistematis yang digunakan peneliti saat pengumpulan data yang diperlukan dalam proses identifikasi dan penjelasan berbagai fenomena yang sedang diteliti dan dianalisis. Metode penelitian berbeda dengan metodologi penelitian. Metode penelitian adalah metode yang digunakan dalam aktifitas penelitian, seperti metode kualitatif, kuantitatif atau campuran. Sedangkan metodologi penelitian adalah ilmu tentang berbagai metode dalam penelitian.⁴²

Adapun metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif yang bersifat deskriptif. Artinya pada penelitian ini penulis mencoba memberikan gambaran dan menjelaskan perihal perjanjian sewa menyewa (*ijarah*) rumah toko yang dilakukan secara lisan di Jalan Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung.

2. Jenis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya. Selain itu,

⁴¹ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 19.

⁴² Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 20.

metode penelitian kualitatif juga sering disebut dengan metode penelitian naturalistic karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiyah (*natural setting*).⁴³

3. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini terbagi menjadi dua kategori, yaitu sumber data primer dan sumber data skunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan. Data ini penulis peroleh dari penyewa rumah toko melalui wawancara secara langsung atau tatap muka.

b. Data Skunder

Data skunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung. Data ini penulis peroleh dari buku-buku, jurnal, artikel atau skripsi terdahulu yang pembahasannya berkaitan dengan pembahasan peneliti yaitu tentang perjanjian sewa menyewa (*ijarah*) secara lisan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Teknik ini dilakukan dengan cara mendatangi secara langsung objek penelitian. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan informasi secara utuh perihal

⁴³ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 49.

pelaksanaan akad sewa menyewa rumah toko di Jalan Raya Cipamokolan Kecamatan Rancasari Kota Bandung.

b. Studi Pustaka

Teknik ini dilakukan dengan cara membaca dan menelaah buku-buku atau sumber referensi lainnya yang dapat mendukung kelengkapan dari penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengkoordinasikan data dalam kategori, menjabarkan dalam unit-unit, melakukan sintesis, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.⁴⁴



⁴⁴ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Bandung: PUSTAKA SETIA, 2014), Halaman 219.