

**TINJAUAN FIQH MU'AMALAH TERHADAP SEWA MENYEWA  
TANAH DAN BANGUNAN SEWAAN (STUDI KASUS DI PERUM. GRIYA  
PERMATA ASRI KEL. DALUNG KEC. CIPOCOKJAYA KOTA SERANG  
BANTEN)**

**SKRIPSI**

**Oleh:  
Fauzan Azima  
16220023**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
2023**

**TINJAUAN FIQH MU'AMALAH TERHADAP SEWA MENYEWA  
TANAH DAN BANGUNAN SEWAAN (STUDI KASUS DI PERUM. GRIYA  
PERMATA ASRI KEL. DALUNG KEC. CIPOCOKJAYA KOTA SERANG  
BANTEN)**

**SKRIPSI**

**Oleh:  
Fauzan Azima  
16220023**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

### PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP SEWA MENYEWA  
TANAH DAN BANGUNAN SEWAAN (STUDI KASUS DI PERUM. GRIYA  
PERMATA ASRI KEL. DALUNG KEC. CIPOCOKJAYA KOTA SERANG  
BANTEN)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar, jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, dupikasi, atau memindah data orang lain, baik secara sebagian atau keseluruhan, maka skripsi dan gelar yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 29 Mei 2023

Penulis,



Fauzan Azima

NIM: 16220023

## HALAMAN PERSETUJUAN

### HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Fauzan Azima NIM: 16220023, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

**TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN SEWAAN (STUDI KASUS DI PERUM. GRIYA PERMATA ASRI KEL. DALUNG KEC. CIPOCOKJAYA KOTA SERANG BANTEN)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP. 197408192000031002

Malang, 29 Mei 2023

Dosen Pembimbing,



Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI.  
NIP. 198212252015031002

## PENGESAHAN SKRIPSI

### PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Fauzan Azima, NIM 16220023, Mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

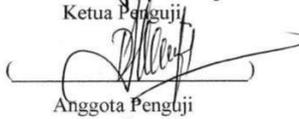
**TINJAUAN FIQIH MU'AMALAH TERHADAP SEWA MENYEWAKAN TANAH DAN BANGUNAN SEWAAN (STUDI KASUS DI PERUM. GRIYA PERMATA ASLI KEL. DALUNG KEC. CIPOCOKJAYA KOTA SERANG BANTEN)**

Telah dinyatakan lulus dengan nilai:

Dewan Penguji:

1. Musataklima, S.HI., M.SI.  
NIP. 19830420201608011024
2. Dwi Hidayatul Firdaus, S.HI., M.SI.  
NIP. 198212252015031002
3. Dr. Fakhruddin, M.HI.  
NIP. 197408192000031002

  
Ketua Penguji

  
Anggota Penguji

  
Anggota Penguji

Malang, 10 Mei 2023

Dekan,



  
Dr. Sudirman, M.A.  
NIP. 19770822205011003

## BUKTI KONSULTASI

### BUKTI KONSULTASI

Nama Mahasiswa : Fauzan Azima  
NIM/ Program Studi : 16220023/ Hukum Ekonomi Syariah  
Dosen Pembimbing : Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI.  
Judul Skripsi : Tinjauan Fiqih Mu'amalah Terhadap Sewa  
Menyewa Tanah Dan Bangunan Sewaan (Studi Kasus  
Di Perum. Griya Permata Asri Kel. Dalung Kec.  
Cipocokjaya Kota Serang Banten)

No	Hari/ Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Selasa, 28 Maret 2023	Proposal Skripsi	
2.	Jum'at, 31 Maret 2023	Revisi Proposal Skripsi	
3.	Senin, 03 April 2023	Acc Proposal Skripsi	
4.	Selasa, 02 Mei 2023	Bab I-III	
5.	Jum'at, 05 Mei 2023	Revisi Bab I-III	
6.	Senin, 08 Mei 2023	Acc Bab I-III	
7.	Senin, 15 Mei 2023	Bab IV	
8.	Senin, 22 Mei 2023	Revisi Bab IV	
9.	Jum'at, 26 Mei 2023	Acc Bab IV	
10.	Senin, 29 Mei 2023	Acc Bab V dan Abstrak	

Malang, 29 Mei 2023  
Ketua Program Studi  
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP. 197408192000031002

## **MOTTO**

إِجْهَدْ وَلَا تَكْسَلْ وَلَا تُكُنْ غَافِلًا فَنَدَامَهُ الْعُصْبَا لِمَنْ يَتَكَاَسَلْ

Bersungguh-sungguhlah dan jangan bermalas-malasan dan jangan pula lengah,  
karena penyesalan itu bagi orang yang bermalas-malasan.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Hanya dengan rahmat Allah SWT dan hidayah-Nya yang selalu terlimpahkan sampai saat ini, penulisan skripsi dengan judul “Tinjauan Fiqih Mu’amalah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Sewaan (Studi Kasus Di Perum. Griya Permata Asri Kel. Dalung Kec. Cipocokjaya Kota Serang Banten)” dapat terselesaikan. Shalawat serta salam tetap kita haturkan kepada baginda nabi besar Muhammad SAW yang telah memberikan suri tauladan kepada umatnya, sehingga kita semua dapat diantarkan dari jurang kegelapan menuju dataran yang terang-benderang yakni agama Islam. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapatkan syafaat dari beliau di hari akhir kelak. Aamiin.

Segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan, maupun arahan dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. HM. Zainuddin MA. Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman MA., Selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I., Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI., Selaku dosen pembimbing skripsi. Ucapan terimakasih tiada batas penulis haturkan atas waktu yang diluangkan, untuk membimbing, mengarahkan, dan memotivasi selama penulis menempuh perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI., Selaku dosen wali penulis selama penulis menempuh pendidikan di Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terimakasih penulis haturkan kepada beliau yang telah menjadi

orang tua kedua di bangku pendidikan ini. Memberikan bimbingan, motivasi, dan arahan positif kepada penulis disaat penulis menemuinya.

6. Kepada tim penguji, penulis ucapkan terimakasih atas sumbangsih argumentasi dan koreksi serta masukannya demi kesempurnaan skripsi ini.
7. Segenap dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pendidikan, bimbingan, dan anjuran untuk selalu mengamalkannya dalam kehidupan dengan ikhlas. Semoga Allah memberikan keberkahan dan menjadikan kemanfaatan untuk bekal di akhiran nanti.
8. Terimakasih segenap staf Fakultas Syari'ah yang telah membantu dalam pelayanan administratif demi terselesaikannya skripsi ini.
9. Terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis, yang telah mendo'akan, meridhoi, memotivasi, serta mengajarkan tentang kedewasaan dalam hidup. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar.
10. Terimakasih kepada Muhammad Najih Nailul Azkiya selaku sahabat karib sekaligus yang telah menemani dan mendukung penulis dalam segala hal demi terselesaikannya tugas akhir skripsi ini. Tak lupa juga penulis Saskia Dwi Utami yang telah menemani dan mendampingi penulis selama masa perkuliahan.
11. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah dengan tulus membantu penulis dalam segi apapun sehingga penyusunan skripsi ini terselesaikan, *jazakumullahu ahsanal jazaa*.

Semoga apa yang telah penulis peroleh selama perkuliahan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar internasional. Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasar kan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

### A. Konsonan

ا	= Tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= B	ط	= th
ت	= T	ظ	= dh
ث	= Ta	ع	= ‘ (menghadap ke atas)
ج	= J	غ	= gh
ح	= H	ف	= f
خ	= Kh	ق	= q
د	= D	ك	= k
ذ	= Dz	ل	= l
ر	= R	م	= m
ز	= Z	ن	= n
س	= S	و	= w
ش	= Sy	ه	= h

ص = Sh	ي = y
--------	-------

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk penggantian lambang ع.

## B. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Ā	قال menjadi <i>qâla</i>
i = kasrah	î	قيل menjadi <i>qîla</i>
u = dlommah	û	دون menjadi <i>dûna</i>

Khusus untuk bacaan *ya’ nisbat*, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan *ya’ nisbat* diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, *wawu* dan *ya’* setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و	قول menjadi <i>qawlun</i>
ay = ي	خير menjadi <i>khayrun</i>

## C. Ta’ marbûthah(ة)

Ta’ marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “ṭ” jika berada di tengah kalimat, tetapi ta’ marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalah lil-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah

kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlafilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya *في رحمة الله* menjadi *fi rahmatillâh*.

#### D. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâri dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan .....
3. *Masyâ'Allahkânâwamâlamyasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'azzawajalla*

#### E. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof . Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh :      شيء - *syai'un*                      أمرت - *umirtu*  
                    النون - *an-nau'un*                      تأخذون - *ta'khudzûna*

#### F. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh : *وان الله لهو خير الرازقين* - *wainnallâha lahuwa khairar-râziqîn*.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh : وما محمد إلا رسول = *wamaâ Muhammadun illâ Rasûl*

ان اول بيت وضع للناس = *inna Awwala baitin wudli 'alinnâsi*

Penggunaan huruf kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh : نصر من الله فتح قريب = *nashrun minallâhi wafathun qarîb*

الله الامر جميعا = *lillâhi al-amru jamî'an*

Begi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN COVER</b> .....	i
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>BUKTI KONSULTASI</b> .....	iv
<b>MOTTO</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiii
<b>ABSTRAK</b> .....	xv
<b>ABSTRACT</b> .....	xvi
ملخص البحث.....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Definisi Operasional.....	5
F. Sistematika Pembahasan.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	9
A. Penelitian Terdahulu.....	9
B. Kerangka Teori.....	12
1. Akad dalam Islam.....	12
2. Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) dalam Hukum Islam .....	41
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	60
A. Jenis Penelitian.....	60
B. Pendekatan Penelitian.....	61

C. Lokasi Penelitian.....	62
D. Metode Penentuan Subyek.....	62
E. Jenis dan Sumber Data.....	62
F. Metode Pengumpulan Data.....	64
G. Metode Pengolahan Data.....	65
H. Analisis Data.....	67
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>68</b>
A. Praktik Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan sewaan di Perum Griya Permata Asri Kelurahan Dalung Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten.....	68
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Hasil Sewaan Di Perum Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang Banten.....	70
C. Analisis Data Penelitian Praktek Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Atau Rumah Tinggal Di Perum Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang.....	81
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>86</b>
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>89</b>

## ABSTRAK

Fauzan Azima, 16220023, 2023, **Tinjauan Fiqih Mu'amalah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Sewaan, Studi Kasus Di Perum. Griya Permata Asri Kel, Dalung Kec. Cipocokjaya Kota Serang Banten.** Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.  
Dosen Pembimbing: Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI.

---

**Kata Kunci:** Mu'amalah, Sewa Menyewa, Akad.

Mu'amalah merupakan bagian dari hukum Islam yang tujuannya untuk mengatur hubungan antar manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Salah satu bentuk mu'amalah dalam Islam adalah sewa menyewa (*ijarah*) berbagai bermacam-macam hal dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Sewa menyewa dalam praktik kehidupan sehari-hari merupakan salah satu bentuk tolong-menolong sesama ditengah masyarakat. Praktik sewa menyewa Tanah dan bangunan hasil sewaan di Komp. Griya Permata Asri Kelurahan dalung kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten, yaitu sewa menyewa antara pemilik Tanah dan bangunan, yang dikemudian hari tanah dan bangunan tersebut disewakan lagi kepada pihak lain dengan akad (*Ijarah*), namun penyewa awal tidak memberitahuakan kepada pemilik tanah dan bangunan untuk menyewakan kembali tanah dan bangunan tersebut ke pihak lain.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa menyewa tanah dan bangunan hasil sewaan yang biasa dilakukan masyarakat Komp. Griya Permata Asri Dalung Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa di atas. Adapun tujuan penelitian ini untuk menjelaskan praktik sewa menyewa tanah dan bangunan hasil sewaan yang biasa dilakukan masyarakat Komp. Griya Permata Asri Dalung Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten dan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa termaksud. Adapun metode penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data melalui dokumentasi, observasi, wawancara. Dalam pengolahan datanya dilakukan melalui *editing* dan sistematika. Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa praktik sewa menyewa tanah dan bangunan yang kemudian disewakan lagi kepada pihak lain sebagaimana terjadi di masyarakat Komp. Griya Permata Asri Dalung Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan bangunan.

Kesimpulan, setelah penulis melakukan analisis data yang tentu saja berdasarkan konsep mu'amalah, maka penulis menyimpulkan bahwa sewa menyewa tanah dan bangunan di Perum Griya Permata Asri Dalung Kota Serang tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, sehingga sewa menyewa seperti ini tidak diperbolehkan karena akan merugikan salah satu pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa.

## ABSTRACT

Fauzan Azima, 16220023, 2023, **Mu'amalah Fiqh Review of Leased Land and Leased Buildings, Case Studies in Public Corporations. Griya Permata Asri Kel, Dalung Kec. Cipocokjaya City of Serang, Banten.** Ungraduate Thesis, Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang.  
Supervisor: Dwi Hidayatul Firdaus, M.SI.

---

**Keywords:** Mu'amalah, Rent, Akad.

Muamalah is part of Islamic law whose purpose is to regulate human relations in social life. One form of mu'amalah in Islam is leasing (ijarah) of various kinds of things in meeting the needs of human life. Leasing in the practice of daily life is a form of helping others in society. The practice of leasing leased land and buildings in Komp. Griya Permata Asri Dalung Village, Cipocokjaya sub-district, Serang City, Banten, namely leasing between land and building owners, which later the land and buildings are leased again to other parties with a contract (Ijarah), but the initial tenant does not notify the land and building owners to rent out return the land and building to another party.

The formulation of the problem in this study is how is the practice of renting land and buildings resulting from rent that is usually carried out by the Komp. Griya Permata Asri Dalung, Cipocokjaya District, Serang City, Banten and how to review Islamic law regarding the above leasing practices. The purpose of this study is to explain the practice of renting land and buildings which are usually carried out by the people of Komp. Griya Permata Asri Dalung, Cipocokjaya District, Serang City, Banten and to find out the review of Islamic law on the said leasing practice. The method of this research is field research, which is descriptive in nature with a qualitative approach. Sources of data used are primary data and secondary data. Data collection methods through documentation, observation, interviews. The data management is done through editing and systematics. Based on the results of the research, it can be stated that the practice of leasing land and buildings which are then leased again to other parties as happened in the Komp. Griya Permata Asri Dalung, Cipocokjaya District, Serang City, Banten, with the knowledge or without the knowledge of the land and building owners.

Conclusion, after the authors have conducted data analysis which of course is based on the concept of mu'amalah, the authors conclude that; The lease of land and buildings at Perum Griya Permata Asri Dalung, Serang City, is not in accordance with Islamic law, so this type of lease is not permissible because it will harm one of the parties who bind themselves to a lease agreement.

## ملخص البحث

فوزان عظيما ، 16220023 ، 2023 ، مراجعة فقه المعامله للأراضي المؤجرة والمباني المؤجرة ، دراسات حالة في المؤسسات العامة. جريا بيرماتا أسري كيل ، دالونج كيك. مدينة سيوكوكجايا في سيرانج ، بانتين. أطروحة ، برنامج دراسة القانون الاقتصادي الشرعي ، كلية الشريعة ، جامعة الإسلامية الحكومية مولانا مالك إبراهيم مالانج.

المشرف: دوى هدية الفردوس ، ماجستير.

**كلمات مفتاحية:** معاملات ، إيجار ، عقد.

المعاملة جزء من الشريعة الإسلامية هدفها تنظيم العلاقات الإنسانية في الحياة الاجتماعية. أحد أشكال المعاملة في الإسلام هو الإجارة (الإجارة) لأنواع مختلفة من الأشياء لتلبية احتياجات الحياة البشرية. التأجير في ممارسة الحياة اليومية هو شكل من أشكال مساعدة الآخرين في المجتمع. ممارسة تأجير الأراضي والمباني المؤجرة في كومب. قرية Griya Permata Asri Dalung ، منطقة Cipocokjaya الفرعية ، مدينة Banten ، Serang ، وبالتحديد التأجير بين مالكي الأراضي والمباني ، والتي يتم فيما بعد تأجير الأرض والمباني مرة أخرى لأطراف أخرى بعقد (Ijarah) ، لكن المستأجر الأولي لا يخطر على أصحاب الأرض والمباني تأجيرها وإعادة الأرض والمبنى لطرف آخر.

إن صياغة المشكلة في هذه الدراسة هي كيف تتم ممارسة تأجير الأراضي والمباني الناتجة عن الإيجار الذي عادة ما يتم تنفيذه بواسطة Komp. Griya Permata Asri Dalung ، Cipocokjaya ، District، Serang City، Banten ، وكيفية مراجعة القانون الإسلامي فيما يتعلق بممارسات التأجير المذكورة أعلاه. الغرض من هذه الدراسة هو شرح ممارسة تأجير الأراضي والمباني المؤجرة والتي عادة ما يتم تنفيذها من قبل سكان كومب Griya Permata Asri Dalung ، Cipocokjaya District ، Banten ، Serang City ، لمعرفة ومعرفة الشريعة الإسلامية بشأن ممارسة التأجير المذكورة. منهج هذا البحث هو بحث ميداني وصفي بطبيعته ومنهج نوعي. مصادر البيانات المستخدمة هي البيانات الأولية والبيانات الثانوية. طرق جمع البيانات من خلال التوثيق والملاحظة والمقابلات. تتم إدارة البيانات من خلال التحرير والنظائيات. بناءً على نتائج البحث ، يمكن القول بأن ممارسة تأجير الأراضي والمباني التي يتم تأجيرها بعد ذلك مرة أخرى لأطراف أخرى كما حدث في كومب Griya Permata Asri Dalung ، مقاطعة Cipocokjaya ، مدينة Banten ، Serang ، بمعرفة أو بدون علم أصحاب الأرض والمباني.

الخلاصة ، بعد أن أجرى المؤلفون تحليل البيانات الذي يعتمد بالطبع على مفهوم المعامله ، استنتج المؤلفون ما يلي: إن تأجير الأراضي والمباني في Perum Griya Permata Asri Dalung ، بمدينة سيرانج ، لا يتوافق مع الشريعة الإسلامية ، لذا فإن هذا النوع من الإيجار غير مسموح به لأنه سيضر بأحد الأطراف التي تلزم نفسها باتفاقية إيجار.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa terdapat 2 (dua) pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Keuntungan yang didapat oleh masing-masing pihak tersebut dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa adalah pihak penyewa dapat menghemat sebagian dari dananya bila menyewakan suatu barang dari pada harus membelinya, sedangkan bagi pihak yang menyewakan bisa mendapat keuntungan dari pembayaran dan harga sewa serta dapat memperluas bidang usahanya.

Pihak yang menyewakan barang percaya bahwa penyewa akan membayar sewa dari barang tersebut. Akan tetapi tentunya masih ada kekhawatiran apabila penyewa tidak memenuhi janjinya tersebut dan malah menjual barang yang disewakan kepada pihak ketiga, dan akhirnya pihak yang menyewakan akan mengalami kerugian. Maka untuk menolong orang yang menyewakan barang dibuatlah pokok perjanjian yang disebut sewa menyewa barang.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Burgelijk Wetboek (BW). Perjanjian sewa menyewa ini tunduk kepada

ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdara yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.

Perkembangannya didasarkan pada “kebebasan hukum berkontrak“ sebagai asas dari perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam form pranata sewa menyewa merupakan pranata hukum perjanjian yang tertulis biasanya penyewa disodori perjanjian dengan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh yang menyewakan, sedangkan penyewa hanya dapat mengajukan perubahan pada hal-hal tertentu saja umpamanya tentang harga, tempat penyerahan barang dan cara pembayaran, dimana hal ini pun apabila dimungkinkan oleh yang menyewakan.

Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa sistem Burgelijk Wetboek (BW) juga memungkinkan para pihak mengadakan persetujuan-persetujuan yang sama sekali tidak diatur dalam BW, Wvk atau Undang-undang lain, perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III KUHPerdara Tentang Perikatan. Pasal 1233 KUHPerdara menentukan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena Undang-undang”.<sup>1</sup>

Perjanjian sewa menyewa pun dapat berakhir, berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara umum diatur di dalam Undang-undang. Penentuan

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1982), 220.

berakhirnya perjanjian sewa menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa di dalam KUHPerdara membedakan antara perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis.

Berakhirnya sewa menyewa bisa dikarenakan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan. Batas akhir sewa menyewa tidak ditentukan waktu juga bisa menjadi alasan berakhirnya perjanjian sewa menyewa, penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, sehingga kesepakatan diserahkan kepada kedua belah pihak.<sup>2</sup>

Masyarakat Komplek Griya Permata Asri Kelurahan Dalung Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang ada kebiasaan sewa menyewa tanah dan bangunan yang peruntukannya baik untuk tempat tinggal ataupun tempat usaha biasanya cukup dengan perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan argumen niat baik dan saling percaya, karena tidak sedikit tanah, rumah dan bangunan di tempat itu dimiliki orang luar daerah sebagai bentuk investasi. Tanah, rumah dan bangunan itu disewakan kepada pihak penyewa bukan karena motif ekonomi, melainkan agar tanah dan bangunan tersebut ada yang merawat sehingga tidak rusak. Tetapi pihak penyewa seringkali menyewakan kembali tanah dan bangunan yang di sewa tersebut dengan motif mencari

---

<sup>2</sup> Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, 240.

keuntungan yang tentu saja dengan harga sewa yang lebih tinggi dari harga yang ditetapkan pemilik tanah dan bangun. Ada penyewa yang membayar uang sewa tahunan dan disewkan lagi ke pihak lain dengan harga sewa yang lebih mahal, ada juga penyewa membayar sewa kepada pemilik tanah dan bangunan pertahun dan disewakan kembali oleh penyewa ke pihak lain dengan pembayaran bulanan.

Peristiwa di atas menarik perhatian penulis untuk meneliti dan mengkaji secara mendalam dalam perspektif fiqih mu'amalah dan kemudian menuangkannya dalam bentuk karya ilmiah skripsi dengan judul: "Tinjauan Fiqih Mu'amalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Sewaan (Studi Kasus di Perumahan Griya Permata Asri Dalung Kota Serang)".

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas maka masalah penelitiannya dapat dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik dan kebiasaan sewa menyewa tanah dan bangunan di Komplek Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang?
2. Bagaimana perspektif fiqih mu'amalah tentang praktik sewa menyewa tanah dan bangunan di Komplek Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan dan kebiasaan sewa menyewa tanah dan bangunan di Komplek Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang.
2. Untuk mengetahui bagaimana perspektif fiqih mu'amalah tentang praktik sewa menyewa tanah dan bangunan di Komplek Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis, diharapkan dapat menambah serta memperkaya khazanah keilmuan serta pemikiran tentang hukum Islam pada umumnya dimasyarakat.
2. Secara praktis, bagi masyarakat penelitian ini diharapkan mampu menjawab pertanyaan dari masyarakat mengenai praktik sewa-menyewa tanah dan bangunan hasil sewaan.

### **E. Definisi Operasional**

Dalam penulisan judul skripsi ini terdapat beberapa kata yang perlu diperjelas secara lebih rinci, yaitu:

1. Sewa-menyewa (*Ijarah*)

*Ijarah* secara sederhana diartikan dengan "transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu". Bila yang terjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-'ain* atau

sewa-menyewa, seperti sewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarat al-zimmah* atau upah-mengupah seperti upah menjahit pakaian. *Ijarah* baik dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah itu merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan dengan ketentuan yang ditetapkan Islam. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah *ijarah*. *Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang artinya menurut bahasa ialah *al-'iwadh* yang artinya menurut bahasa Indonesia ialah ganti atau upah. Dalam arti luas, *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual *'ain* dari benda itu sendiri. Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.

## 2. Perjanjian (Kontrak)

Menurut Black's Law Dictionary, kontrak adalah perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat suatu hal yang khusus. Lalu, pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) disebutkan juga kontrak bisa melahirkan suatu perikatan antara pihak yang mengikatkan dirinya, sehingga para pihak mempunyai kewajibannya masing-masing.

Sedangkan menurut KBBI, kontrak adalah perjanjian antara dua pihak di perdagangan, sewa-menyewa, dan sebagainya. Selain itu, KBBI juga menyebutkan bahwa kontrak adalah persetujuan yang bersanksi hukum antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan kegiatan. Dan menurut Herlien Budiono “Perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.”

Berdasarkan pengertian di atas, bisa Anda simpulkan bahwa kontrak tak harus tertulis atau berbentuk fisik. Jadi, kontrak bisa saja berbentuk lisan atau kontrak elektronik dan tetap sah, selama memang mengikuti aturan perjanjian yang berlaku.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Usaha dalam memahami penelitian ini secara menyeluruh, maka penyusunan skripsi kami permudah dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan, dalam bab ini peneliti membahas mengenai latar belakang terjadinya praktik sewa yang menjadikan sumber rumusan masalah. Adanya rumusan masalah diperuntukkan untuk menjawab pertanyaan yang timbul pada latar belakang sehingga nantinya akan dibahas di bab selanjutnya.

Bab II Tinjauan Pustaka, merupakan bab yang berisikan tentang penelitian terdahulu yang membahas mengenai sewa-menyewa dalam perspektif fiqh mu'amalah. Dalam bab ini juga dijelaskan mengenai sewa menyewa dalam konsep Islam atau fiqh mu'amalah lebih spesifik menurut fiqh syafi'i, karena hal ini merupakan dasar agar tercapai tujuan penelitian. Biasanya pembahasan ini didapat dari buku, jurnal sehingga dapat menjadi patokan penelitian ini.

Bab III Metode Penelitian, membahas mengenai metode yang akan peneliti gunakan, seperti jenis penelitian, pendekatan penelitian, metode pengumpulan data, metode pengolahan data. Bab ini merupakan perumusan suatu penelitian agar penelitian bersifat mengerucut dan tidak melebar serta sesuai dengan kebutuhan peneliti.

Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis, bab ini merupakan inti dari sebuah penelitian karena didalamnya akan menganalisis data baik melalui data primer maupun data sekunder untuk menjawab rumusan masalah dari pembahasan yang telah ditetapkan dalam penelitian ini.

Bab V Penutup, bab terakhir ini membahas mengenai kesimpulan dan saran. Kesimpulan dalam bab ini merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Sedangkan saran adalah usulan atau anjuran kepada pihak-pihak terkait atau pihak yang memiliki kewenangan lebih terhadap tema yang diteliti demi kebaikan masyarakat untuk penelitian berikutnya pada masa yang akan datang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Mempelajari beberapa hasil penelitian yang sudah dilaksanakan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, apakah permasalahan ini sudah ada mahasiswa yang meneliti dan membahasnya. Setelah mengadakan pemeriksaan terhadap daftar skripsi pada perpustakaan fakultas syari'ah, maka diketahui belum ada skripsi yang spesifik membahas masalah seperti yang penulis ajukan, namun tema tentang sewa menyewa sudah cukup banyak yang membahasnya, seperti skripsi berikut:

1. Asiah, Insitut Agama Islam Negeri Surakarta, Tahun 2020, dengan judul skripsi “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)”.<sup>3</sup>
2. Nurul Komariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Tahun 2018, dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik

---

<sup>3</sup> Asiah, “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)” (Undergraduate Thesis, Insitut Agama Islam Negeri Surakarta, 2020).

Sewa Menyewa Emas di Desa Kuala Sekampung Kecamatan Sragi Kabupaten Lampung Selatan”.<sup>4</sup>

3. Fauzan Nur, Universitas Islam Negeri Arraniri Aceh, Tahun 2019, dengan judul skripsi “Analisis Praktik Sewa Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh, Banda Aceh)”.<sup>5</sup>
4. Nina Anggraini, Insitut Agama Islam Negeri Metro, Tahun 2018, dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur)”.<sup>6</sup>

#### I.I. Tabel Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti/ Perguruan Tinggi	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Asiah/Insitut Agama Islam Negeri Surakarta, 2020	Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem	Obyek penelitiannya sama yaitu kasus sewa menyewa tanah	Cara pembayaran dan pemanfaatan tanah sewaan yang berbeda

<sup>4</sup> Nurul Komariah, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Emas di Desa Kuala Sekampung Kecamatan Sragi Kabupaten Lampung Selatan” (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018).

<sup>5</sup> Fauzan Nur, “Analisis Praktik Sewa Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh, Banda Aceh)” (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Arraniri Aceh, 2019).

<sup>6</sup> Nina Anggraini, “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur)” (Undergraduate Thesis, Insitut Agama Islam Negeri Metro, 2018).

		Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)		
2.	Nurul Komariah/ Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018	Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Emas di Desa Kuala Sekampung Kecamatan Sragi Kabupaten Lampung Selatan	Obyek penelitiannya sama yaitu kasus sewa menyewa	Barang yang disewakan adalah eman sedangkan pada penelitian saya barangnya tanah dan bangunan
3.	Fauzan Nur/ Universitas Islam Negeri Arraniri Aceh, 2019	Analisis Praktik Sewa Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh, Banda Aceh)	Obyek penelitiannya sama yaitu kasus sewa menyewa	Barang yang disewakan adalah lapak atau tempat berdagang pedagang kaki lima
4.	Nina Anggraini/ Insitut Agama Islam Negeri Metro, 2018	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan (Studi Kasus Desa	Sewa menyewa tanah	Tanah dan bangunan, dan tanah pertanian

		Nunggalrejo Kecamatan Punggur)		
--	--	-----------------------------------	--	--

## B. Kerangka Teori

### 1. Akad dalam Islam

#### a. Pengertian Akad

Kata ‘*aqd* (akad) dalam bahasa Arab, memiliki arti mengikat dengan ketat, bergabung, mengunci, menahan atau dengan kata lain membuat perjanjian erat, sama seperti mengikat tali. Orang Arab menggunakan kata tersebut untuk mengatakan tentang kepercayaan dan ketetapan yang teguh. Di dalam kamus Lisan Al-‘Arab, kita membaca, Mereka berkata, “*aqad al-ahd*” berarti membuat kesepakatan dan “*aqad al-yamin*” berarti memberikan sumpah. Dalam satu tata kata yang sama terdapat istilah “*aqdat al-nikah*” berarti persetujuan atau kesepakatan pernikahan.<sup>7</sup> Kata jamak dari kata ‘*uqud* disebut dalam kitab suci Al-Qur’an, di dalam pernyataan jujur untuk menjaga kesepakatan mereka, firman Allah SWT dalam Surah Al- Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ،

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah *aqad-aqad* itu.”

<sup>7</sup> Veithzal Rivai, Arifiandy Permata Veithzal, Marissa Greace Haque Fawzi, *Islamic Transaction Law In Business dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), 4.

Kata akad dalam penggunaan hukum Islam berarti perjanjian dan persetujuan di antara dua orang secara legal, berpengaruh dan bersifat mengikat. *'Aqd* diartikan sebagai “gabungan atau penyatuan dari penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*)” yang sah sesuai dengan hukum Islam. *Ijab* adalah penawaran dari pihak pertama, sedangkan *qabul* adalah penerimaan dari penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama.<sup>8</sup>

Kaidah umum syariah memberika kepada para pihak kebebasan dalam melakukan akad sebagaimana dikenal dalam kaidah hukum sebagai “kebebasan berkontrak”. Akan tetapi dalam syariah kebebasan ini dibatasi oleh aturan dasar yang digariskan. Aturan itu meliputi rukun dan syarat akad untuk memastikan bahwa akad tersebut sah dan bermanfaat bagi para pihak yang berakad.

Apabila salah satu rukun dan syarat fundamental tidak terdapat dalam akad tersebut, maka akad itu batal secara hukum. Karena itulah pentingnya akan pemahaman akad dalam suatu produk, agar kepatuhannya secara syariah tetap terjaga serta tidak menyalahi norma yang telah ditetapkan dalam Islam.<sup>9</sup>

Menurut segi *etimologi*, akad antara lain berarti:

الرَّيْبُ بَيْنَ أَطْرَافِ اثْنَيْنِ سِوَاءِ كَانِ رَابِطًا حَسِيًّا أَمْ مَعْنَوِيًّا مِنْ جَانِبٍ أَوْ مِنْ جَانِبَيْنِ

---

<sup>8</sup> Rivai dkk., *Islamic Transaction Law In Business dari Teori ke Praktik*, 6.

<sup>9</sup> Darsono, Ali Sakti, dkk., *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 36.

“Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.”<sup>10</sup>

Menurut terminologi ulama *fiqh*, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus:

#### 1) Pengertian umum

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi’iyah, Malikiyah, dan Hanabiyah, yaitu:

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَى فِعْلِهِ سِوَاءَ صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ وَالْإِبْرَاءِ وَالطَّلَاقِ  
وَالْيَمِينِ أَمْ إِحْتِيَاجَ إِلَى إِرَادَتَيْنِ فِي إِنْشَاءِهِ كَالْبَيْعِ وَالْإِجَارِ وَالتَّوَكُّلِ وَالرَّهْنِ

“Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembahasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai”.<sup>11</sup>

#### 2) Pengertian Khusus

Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan para ulama adalah:

إِرْتِبَاطُ إِجْبَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ الْمَشْرُوعِ يَثْبُتُ أَثَرُهُ فِي مَحَلِّهِ تَعَلُّقُ كَلَامٍ أَحَدٍ  
الْعَاقِدَيْنِ بِالْأَخْرِ شَرْعًا عَلَى وَجْهِ يَظْهَرُ أَثَرُهُ فِي الْمَحَلِّ

<sup>10</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 43.

<sup>11</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 44.

“Pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara *syara*’ pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.”<sup>12</sup>

Dengan demikian, ijab dan kabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan *syara*’. Dalam Islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad, terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat Islam.

#### b. Dasar Hukum Akad

Dasar hukum dilakukan akad dalam Al-Qur’an adalah surat Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ، أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ  
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ، إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ.

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”<sup>13</sup>

#### c. Rukun dan Syarat Akad

---

<sup>12</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 44.

<sup>13</sup> Tim Penerjemah, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2015), 142.

## 1) Rukun akad

Setiap akad harus memenuhi rukun dan syarat sahnya. Rukun akad yang dimaksud adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap kontrak. Jika salah satu rukun tidak ada, menurut hukum perdata Islam kontrak dipandang tidak pernah ada.<sup>14</sup>

Dalam sebuah transaksi penyewa jasa, setelah terjalannya akad kedua pihak saling meridai dan kewajiban penetapan upah jasa sudah ditentukan, maka selanjutnya adalah melaksanakan tanggungjawab pekerjaan. Kaitannya dengan hal ini, maka terdapat kewajiban pembayaran upah jasa yang harus dipenuhi. Seperti yang telah dijelaskan dalam fikih muamalah bahwa *ajir khass* berhak atas upah yang telah ditentukan bila ia telah menyerahkan dirinya kepada *mustajir* dan memenuhi pekerjaannya dalam waktu berlakunya perjanjian itu.<sup>15</sup>

a) Rukun menurut Hanafiyah, adalah:

مَا يَتَوَقَّفُ عَلَى وُجُودِ الشَّيْءِ وَكَانَ دَاخِلًا فِي حَقِيقَتِهِ

“Apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia merupakan bagian dari hakikat sesuatu.”<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Oni Sahroni dan M Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: Grafindo Persada, 2016), 25.

<sup>15</sup> M. Harir Muzakki dan Ahmad Sumanto, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah di Desa Klesem Pacitan,” *Jurnal Al-Adalah*, Vol. 14 No. 2 (2017), 490.

<sup>16</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali, 2016), 46.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad adalah ijab dan kabul. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang yang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti.<sup>17</sup>

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur yang membentuknya. Rumah, terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya, yaitu fondasi, tiang, lantai, dinding, atap dan seterusnya. Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun.<sup>18</sup>

Karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu para pihak yang membuat akad (*al-'aqidan*), pernyataan kehendak para pihak (*shighat al-'aqd*), objek akad (*mahallu al-'aqd*), dan tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).

Rukun yang disebutkan diatas harus ada untuk terjadinya akad. Terciptanya suatu akad apabila tidak ada pihak yang membuat akad, atau tidak ada pernyataan

---

<sup>17</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 45.

<sup>18</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 95.

kehendak berakad, atau tidak ada objek akad, atau tidak ada tujuannya.<sup>19</sup>

Para ahli hukum Islam sepakat bahwa rukun adalah unsur yang membentuk substansi sesuatu. Ketika pengertian itu diterapkan secara nyata kepada akad, terjadi perbedaan tentang unsur mana saja yang merupakan bagian yang membentuk akad.

Bagi mazhab Hanafi yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri adalah pertemuan kehendak p yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak. Para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak. Unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan kabul. Adapun para pihak dan objek akad adalah suatu unsur luar, tidak merupakan esensi akad, dan karena itu bukan rukun akad. Tetapi unsur-unsur ini berada diluar akad, sehingga tidak dinamakan rukun. Rukun hanyalah substansi internal yang membentuk akad, yaitu ijab dan kabul.<sup>20</sup>

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad perjanjian yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun

---

<sup>19</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, 96.

<sup>20</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, 97.

akad dan syarat akad. Syarat akad dibedakan menjadi empat macam, yaitu syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*), syarat keabsahan akad (*syuruth ash-shihhah*), syarat berlakunya akibat hukum akad (*syuruth an-nafadz*), dan syarat mengikatnya akad (*syuruth al-luzum*).<sup>21</sup>

b) Rukun-rukun Akad

Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltizam* yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:

- (1) *Aqid* ialah orang yang berakad, masing-masing pihak terdiri dari satu orang, atau terdiri dari beberapa orang.
- (2) *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad *hibbah* pemberian, dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad *kafalah*.
- (3) *Maudhu' al-'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbeda tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad *hibah* ialah

---

<sup>21</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, 95.

memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*'iwadh*). Tujuan pokok akad ijarah adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti.

(4) *Shighat al-'aqd* ialah ijab dan kabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan kabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Pengertian ijab dan kabul dalam pengalaman dewasa ini ialah terbentuknya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan.<sup>22</sup> Hal-hal yang harus diperhatikan dalam *shighat al-'aqd* ialah:

(a) *Shighat al-'aqd* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam ijab dan kabul harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian, misalnya seseorang berkata “aku serahkan barang ini”, kalimat tersebut masih kurang jelas sehingga masih menimbulkan pertanyaan, apakah benda tersebut diserahkan sebagai pemberian, penjualan, atau titipan. Kalimat

---

<sup>22</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 47.

yang lengkapnya ialah “aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau sebagai pemberian”.

(b) Harus sesuai antara ijab dan kabul. Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafadz, misalnya seseorang berkata, “aku serahkan benda ini kepadamu sebagai titipan”, tetapi yang mengucapkan kabul berkata, “aku terima benda ini sebagai pemberian”. Adanya kesimpangsiuran dalam ijab dan kabul akan menimbulkan persengketaan yang dilarang oleh agama Islam karena bertentangan dengan *ishlah* di antara manusia.

(c) Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam *ijarah* harus saling ridha.<sup>23</sup>

## 2) Syarat Akad

### a) Syarat Terbentuknya Akad (*syuruth al-in 'iqad*)

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum

---

<sup>23</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 47.

Islam, disebut dengan syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*). Rukun pertama, yaitu para pihak, harus memenuhi dua syarat terbentuknya akad, yaitu *tamyiz* dan berbilang (*at-ta'addud*). Rukun kedua, yaitu pernyataan kehendak, harus memenuhi dua syarat juga, pertama yaitu adanya persesuaian ijab dan kabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat. Kedua yaitu kesatuan majelis akad. Rukun ketiga, yaitu objek akad, harus memenuhi tiga unsur syarat, yaitu objek itu dapat diserahkan, tertentu atau dapat ditentukan, dan objek itu dapat ditransaksikan. Rukun keempat memerlukan satu syarat, yaitu tidak bertentangan dengan syara'.

b) Syarat-syarat Keabsahan Akad (*syuruth ash-shihha*)

Rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad memerlukan kualitas tambahan sebagai unsur penyempurna. Perlu ditegaskan bahwa dengan memenuhi rukun dan syarat terbentuknya suatu akad, memang sudah terbentuk dan mempunyai wujud yuridis *syar'i*, namun belum serta merta sah. Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna yang menjadikan suatu akad sah. Unsur-unsur penyempurna ini disebut syarat keabsahan akad. Syarat keabsahan ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu syarat-

syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau paling tidak berlaku terhadap kebanyakan akad, dan syarat-syarat keabsahan khusus yang berlaku bagi masing-masing aneka akad khusus.<sup>24</sup>

Rukun *pertama*, yaitu para pihak, dengan dua syarat terbentuknya yaitu *tamyiz* dan berbilang pihak, tidak memerlukan sifat penyempurna.

Rukun *kedua*, yaitu pernyataan kehendak, dengan kedua syaratnya, juga tidak memerlukan sifat penyempurna. Namun, menurut jumhur ahli hukum Islam syarat kedua dari rukun kedua ini memerlukan penyempurna, yaitu persetujuan ijab dan kabul itu harus dicapai serta bebas tanpa paksaan. Bilamana terjadi dengan paksaan, maka akadnya *fasid*.

Rukun *ketiga*, yaitu objek akad, dengan ketiga syaratnya memerlukan sifat-sifat sebagai unsur penyempurna. Syarat “dapat diserahkan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu bahwa penyerahan itu tidak menimbulkan kerugian (*dharar*) dan apabila menimbulkan kerugian, maka akadnya *fasid*. Syarat “objek harus tertentu” memerlukan kualifikasi penyempurna, yaitu tidak boleh mengandung *gharar*, dan apabila mengandung unsur *gharar*

---

<sup>24</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 100.

akadnya menjadi *fasid*. Begitu pula syarat “objek harus dapat ditransaksikan” memerlukan unsur penyempurna, yaitu harus bebas dari syarat *fasid* dan bagi akad atas beban harus bebas dari riba.

Dengan demikian, secara keseluruhan ada empat sebab yang menjadikan *fasid* suatu akad meskipun telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, yaitu penyerahan yang menimbulkan kerugian, *gharar*, syarat-syarat *fasid*, dan riba.

*Gharar* berarti hayalan atau penipuan, tetapi juga berarti risiko. Dalam keuangan biasanya diterjemahkan tidak menentu, spekulasi atau risiko. Keuntungan yang terjadi disebabkan kesempatan dengan penyebab tak dapat ditentukan, adalah dilarang. *Gharar* hukumnya dilarang dalam Islam, oleh karenanya melakukan transaksi atau memberikan syarat dalam akad yang ada unsur *gharar*-nya hukumnya tidak boleh.<sup>25</sup>

Riba adalah sesuatu yang diharamkan dalam Islam. Hal ini dikarenakan makna riba sendiri adalah tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran sebelumnya, yang dikenal dengan istilah riba

---

<sup>25</sup> Efa Rodiah Nur, “Riba Dan *Gharar* Suatu Tinjauan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern,” *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII No. 3 (Juni 2015), 656.

*nasi'ah*. Atau dapat dikatakan suatu keuntungan moneter tanpa ada nilai imbang yang ditetapkan untuk salah satu dari dua pihak yang mengadakan kontrak dalam pertukaran dua nilai moneter. Adanya pelarangan riba dalam sejarah Islam tidaklah langsung sekaligus, akan tetapi berangsur-angsur dalam empat tahap. Tahap pertama, Al-Qur'an menolak anggapan bahwa riba yang pada zahirnya seolah-olah menolong mereka yang memerlukan, sebagai suatu perbuatan mendekatkan diri kepada Allah. Tahap kedua, riba digambarkan dalam suatu yang buruk. Tahap ketiga, riba diharamkan dengan dikaitkan kepada suatu tambahan yang berlipat ganda. Dan tahap terakhir, Allah dengan jelas dan tegas mengharamkan apapun jenis tambahan yang diambil dari pinjaman.<sup>26</sup>

Bebas dari keempat faktor ini merupakan syarat keabsahan akad. Akad yang telah memenuhi rukunnya, syarat terbentuknya dan syarat keabsahannya dinyatakan sebagai akad yang sah. Apabila syarat-syarat keabsahan yang empat ini tidak terpenuhi, meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad telah dipenuhi, akad tidak sah. Akad ini disebut akad *fasid*. Menurut ahli-ahli hukum Hanafi, akad *fasid* adalah “akad yang menurut *syara'* sah pokoknya,

---

<sup>26</sup> Abdul Qodir Zaelani, “Bunga Bank Dalam Perspektif Sosio-Ekonomi Dan Ushul Fiqh,” *Jurnal Asas*, Jilid 4 (Juli 2012), 1.

tetapi tidak sah sifatnya.” Maksudnya adalah akad yang telah memenuhi syarat keabsahannya. Akad *fasid* mereka bedakan bedakan dengan akad batil karena yang terakhir ini tidak sah baik pokoknya maupun sifatnya, dengan kata lain tidak ada wujudnya sama sekali.<sup>27</sup>

c) Syarat Berlakunya Akibat Hukum (*Syuruth an-nafadz*)

Apabila telah memenuhi rukun-rukunnya, syarat-syarat terbentuknya dan syarat-syarat keabsahannya, maka suatu akad dinyatakan sah. Akan tetapi, meskipun sudah sah, ada kemungkinan bahwa akibat-akibat hukum tersebut belum dapat dilaksanakan. Akad yang belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya itu, meskipun sudah sah, disebut akad *mauquf* (terhenti/tergantung).

Untuk dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akad yang sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, yaitu adanya kewenangan sempurna atas objek akad dan adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.<sup>28</sup>

Kewenangan sempurna atas objek akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek

---

<sup>27</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 100.

<sup>28</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 102.

yang sedang digadaikan atau disewakan. Seorang *fudhuli* (pelaku tanpa kewenangan), seperti penjual milik orang lain tanpa izinnya, adalah sah tindakannya, akan tetapi akibat hukum tindakan itu tidak dapat dilaksanakan karena akadnya *mauquf*, yaitu tergantung kepada ratifikasi pemilik barang. Apabila pemilik kemudian mengizinkan, akibat hukum tindakan tersebut dapat dilaksanakan tanpa membuat akad baru.

Tetapi apabila pemilik tidak meratifikasi, akadnya harus dibatalkan. Pemilik barang yang sedang digadaikan atau disewakan tidak memiliki kewenangan sempurna atas miliknya yang digadaikan atau yang disewakan itu. Tindakan hukum yang dilakukan atas barang tersebut menjadi *mauquf* dan tergantung kepada ratifikasi penerima gadai atau penyewa.

Kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi dengan para pihak telah mencapai tingkat kecakapan bertindak hukum yang dibutuhkan bagi tindakan hukum yang dilakukannya. Ada tindakan hukum yang hanya memerlukan tingkat kecakapan bertindak hukum minimal, yaitu *tamyiz*, apabila ini dipenuhi tindakan hukum itu sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya. Adapula tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak

hukum sempurna, yaitu kedewasaan, apabila ini telah dipenuhi tindakan hukum itu sudah sah dan akibat hukumnya dapat dilaksanakan, tetapi bila tidak dipenuhi tindakan hukum itu tetap sah, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan dan tergantung pada ratifikasi wali.<sup>29</sup>

Adapula tindakan hukum yang memerlukan kecakapan bertindak hukum maksimal apabila tidak terpenuhi tindakan hukum itu tidak sah. Anak *mumayiz* (remaja usia 7 tahun hingga menjelang dewasa) untuk melakukan timbal balik belum cukup kewenangannya meskipun tindakannya sah. Akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan karena masih tergantung kepada ratifikasi ijazah wali dan karena itu akadnya disebut akad *mauquf*. Apabila walinya kemudian meratifikasi, tindakan hukumnya dapat dilaksanakan akibat-akibat hukumnya, dan apabila wali tidak meratifikasi, akadnya harus dibatalkan.

Dari apa yang dikemukakan diatas terlihat bahwa akad yang sah, yaitu yang telah memenuhi rukun, syarat terbentuknya dan syarat keabsahannya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

---

<sup>29</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 103.

- (1) Akad *mauquf*, akad yang sah, tetapi belum dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena belum memenuhi syarat berlakunya akibat hukum
- (2) Akad *nafidz*, yaitu akad yang sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya karena telah memenuhi syarat berlakunya akibat hukum.<sup>30</sup>

d) Syarat Mengikatnya Akad (*syarthul al-luzum*)

Pada dasarnya, akad yang telah memenuhi rukunnya, serta syarat terbentuknya, syarat keabsahannya dan syarat berlakunya akibat hukum yang karena itu akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya adalah mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa kesepakatan pihak lain. Namun, ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat, meskipun rukun dan semua syaratnya telah dipenuhi. Hal itu disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak *khiyar* (hak opsi untuk meneruskan atau membatalkan perjanjian secara sepihak) pada salah satu pihak.<sup>31</sup>

Akad penitipan atau akad gadai, mislanya adalah akad yang menurut sifat aslinya tidak mengikat, dalam pengertian salah satu pihak atau keduanya dapat

---

<sup>30</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 104.

<sup>31</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 104.

membatalkannya secara sepihak sewaktu-waktu, dan akibat pembatalan itu tidak berlaku surut, tetapi berlaku sejak saat pembatalan. Akad penitipan dapat dibatalkan secara sepihak oleh kedua belah pihak, sementara akad gadai tidak mengikat bagi sebelah pihak, yaitu penerima gadai, dimana ia dapat membatalkannya secara sepihak.

Bagi penggadai akad tersebut mengikat. Akad penanggungan (*al-kafalah*) adalah akad yang menurut sifatnya merupakan akad yang tidak mengikat sebelah pihak, yaitu tidak mengikat bagi kreditor yang kepadanya penanggungan diberikan. Kreditor dapat secara sepihak membatalkan akad penanggungan, dan membebaskan penanggungan dari konsekuensinya. Bagi penanggung (*al-kafil*) akad tersebut mengikat sehingga ia tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan kreditor.

Di lain pihak, akad-akad yang di dalamnya terdapat salah satu jenis *khiyar* (hak opsi) juga tidak mengikat. Akad itu mengikat apabila di dalamnya tidak lagi ada hak *khiyar*. Bebas dari *khiyar* inilah yang disebut syarat mengikatnya akad (*syarath al-luzum*).<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 105.

d. Syarat Sahnya Akad

Untuk sahnya suatu akad harus memenuhi hukum akad yang merupakan unsur dari akad. Rukun akad tersebut adalah:

- 1) *Al-Aqid* atau pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Karena itu, orang gila dan anak kecil yang belum *mumayyiz* tidak sah melakukan transaksi jual beli.
- 2) *Shighat* atau perbuatan yang menunjukkan terjadinya akad berupa ijab dan kabul. Dalam akad jual beli, ijab adalah ucapan yang diucapkan oleh penjual, sedangkan kabul adalah ucapan setuju dan rela yang bersala dari pembeli.
- 3) *Al-Ma'qud alaih* atau objek akad. Objek akad adalah *amwal* atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan masing-masing pihak.
- 4) Tujuan pokok akad. Tujuan akad itu jelas dan diakui *syara'* dan tujuan akad itu terkait erat dengan berbagai bentuk yang dilakukan. Misalnya tujuan akad jual beli adalah untuk memindahkan hak penjual kepada pembeli dengan imbalan. Dalam akad *ijarah* tujuannya adalah pemilikan manfaat orang yang menyewa dan pihak yang menyewewakan mendapat imbalan. Oleh sebab itu, apabila tujuan suatu akad berbeda dengan tujuan aslinya, maka akad itu menjadi tidak sah. Tujuan setiap akad, menurut para ulama fiqh, hanya diketahui melalui

*syara'* dan harus sejalan dengan kehendak *syara'*. Atas dasar itu, seluruh akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan kehendak *syara'* hukumnya tidak sah, seperti berbagai akad yang dilangsungkan dalam rangka menghalakan riba.<sup>33</sup>

e. *Shighat* Perjanjian Akad

Yang dimaksud dengan *shighat* akad adalah dengan cara bagaimana ijab dan kabul yang merupakan rukun akad itu dinyatakan. *Shighat* akad dapat dilakukan dengan cara lisan, dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan ijab dan kabul.

1) *Shighat* akad secara lisan.

Suatu akad yang bisa dilakukan untuk menyatakan keinginan bagi seseorang adalah dengan kata-kata. Oleh karena itu akad dipandang telah terjadi apabila ijab dan kabul dinyatakan secara lisan oleh pihak-pihak bersangkutan. Bahasa apapun yang digunakan, susunan kata-katanya pun tidak terikat dalam bentuk tertentu. Terpenting jangan sampai mengaburkan yang menjadi keinginan pihak-pihak yang bersangkutan, agar tidak mudah menimbulkan persengketaan dibelakang hari.

---

<sup>33</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenada Media, 2012), 72-73.

2) *Shighat* akad dengan tulisan

Tulisan adalah suatu cara yang biasa dilakukan untuk menyatakan suatu keinginan. Oleh karenanya apabila dua pihak yang akan melakukan akad tidak ada di satu tempat, maka akad itu dapat dilakukan melalui surat yang di bawa seseorang utusan atau melalui pos.

Ijab dipandang terjadi setelah pihak kedua menerima dan membaca surat dimaksud. Apabila dalam ijab tersebut tidak disertai dengan pemberian tenggang waktu, kabul supaya dilakukan sesuatu dengan lama tenggang waktu tersebut.

3) *Shighat* akad dengan isyarat

Apabila seseorang tidak mungkin menyatakan ijab dan kabul dengan perkataan, karena tidak dapat berbicara, akad dapat terjadi dengan isyarat. Tetapi dengan syarat iapun tidak dapat menulis. Sebab, keinginan seseorang yang dinyatakan dengan tulisan lebih meyakinkan dari pada yang dinyatakan dengan isyarat. Hingga apabila seseorang tidak dapat bicara, dapat menulis mengadakan akad dengan isyarat, maka akadnya dipandang tidak sah.

4) Akad dengan perbuatan

Cara lain untuk membentuk akad, selain secara lisan, tulisan atau isyarat, ialah dengan cara perbuatan. Misalnya seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang tertentu,

kemudian penjual menyerahkan barang yang dibelinya. Cara itu disebut jual beli dengan saling menyerahkan harga dan barang (jual beli dengan *mu'athah*).

Misalnya dalam akad sewa menyewa, kita naik bis kota umpunya, tanpa kata-kata kita serahkan saja sejumlah uang yang seharga karcis bis tersebut. Sewa menyewa seperti ini disebut juga sewa menyewa dengan *mu'athah*.

Terpenting dalam cara *mu'athah* untuk menumbuhkan akad, jangan sampai terjadi semacam tipuan, dan sebagainya. Dari pada itu yang harus pula diperhatikan dalam *shighat* akad ini adalah jelas pengertiannya, harus sesuai antara ijab dan kabul serta menggambarkan kesungguhan dari pihak-pihak tidak dipaksa maupun tidak ditakut-takuti.<sup>34</sup>

f. Macam-macam Akad

- 1) Akad *munjiz*, yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
- 2) Akad *mu'alaq* ialah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad,

---

<sup>34</sup> Andi Syadiri, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Persawahan di Desa Sungai Upih Kuala Kampar Kabupaten Pelalawan Menurut Perspektif Fiqh Muamalah" (Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2015).

misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diadakan setelah adanya pembayaran.

- 3) Akad *mudhaf* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penaggulangan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.<sup>35</sup>

Selain akad *munjiz*, *mu'alaq*, dan *mudhaf*, macam-macam akad beraneka ragam tergantung dari sudut tinjauannya. Karena ada perbedaan-perbedaan tinjauan, akad akan ditinjau dari segi-segi berikut.

- 1) Ada dan tidaknya *qismah* pada akad, maka akad terbagi dua bagian:
  - a) Akad *musammah*, yaitu akad yang telah ditetapkan syara" dan telah ada hukum-hukumnya, seperti jual beli, *hibah*, dan *ijarah*.
  - b) Akad *ghair musammah* ialah akad yang belum ditetapkan oleh syara" dan belum ditetapkan hukum-hukumnya.
- 2) Disyari'atkan dan tidaknya akad, ditinjau dari segi ini akad terbagi dua bagian:

---

<sup>35</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 51.

- a) Akad *musyara'ah* ialah akad-akad yang dibenarkan oleh *syara'* seperti gadai dan jual beli.
  - b) Akad *mammu'ah* ialah akad-akad yang dilarang *syara'* seperti menjual anak binatang dalam perut induknya.
- 3) Sah dan batalnya akad, ditinjau dari segi ini akad terbagi menjadi dua:
- a) Akad *shahihah*, yaitu akad-akad yang mencukupi persyaratan, baik syarat yang khusus maupun syarat yang umum.
  - b) Akad *fasihah*, yaitu akad-akad yang cacat atau cedera karena kurang salah satu syarat-syaratnya, baik syarat umum maupun syarat khusus, seperti nikah tanpa wali.<sup>36</sup>
- 4) Sifat bendanya, ditinjau dari sifat ini benda akad terbagi dua:
- a) Akad *'ainiyah*, yaitu akad yang disyaratkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli.
  - b) Akad *ghair 'ainiyah* yaitu akad yang tidak disertai dengan penyerahan barang-barang, karena tanpa penyerahan barang-barang pun akad sudah berhasil, seperti akad amanah.
- 5) Cara melakukannya, dari segi ini akad yang dibagi menjadi dua bagian:

---

<sup>36</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 53.

- a) Akad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu seperti akad pernikahan dihadiri oleh dua saksi, wali, dan petugas pencatat nikah.
  - b) Akad *ridha'iyah*, yaitu akad-akad yang dilakukan tanpa upacara tertentu dan terjadi karena keridhaan dua belah pihak, seperti akad pada umumnya.
- 6) Berlaku dan tidaknya akad, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:
- a) Akad *nafidzah* yaitu akad yang bebas atau terlepas dari penghalang-penghalang akad.
  - b) Akad *mauqufah* yaitu akad-akad yang bertalian dengan persetujuan-persetujuan, seperti akad *fudhuli* (akad yang berlaku setelah disetujui pemilik harta).
- 7) *Luzum* dan dapat dibatalkannya, dari segi ini akad dapat dibagi empat:
- a) Akad *lazim* yang menjadi hak kedua belah pihak yang tidak dapat dipindahkan seperti akad kawin, manfaat perkawinan tidak bisa dipindahkan kepada orang lain, seperti bersetubuh, tapi akad nikah dapat diakhiri dengan cara yang dibenarkan *syara'* seperti talak *dankhulu'*.
  - b) Akad *lazim* yang menjadi hak kedua belah pihak dan dapat dipindahkan dan dirusakkan, seperti persetujuan jual beli dan akad-akad lainnya.

- c) Akad *lazim* yang menjadi hak salah satu pihak, seperti *rahn*, orang yang menggadai sesuatu benda punya kebebasan kapan saja ia akan melepaskan *rahn* atau menebus kembali barangnya.
  - d) Akad *lazimah* yang menjadi hak dua belah pihak tanpa menunggu persetujuan salah satu pihak, seperti titipan boleh diminta oleh yang menitipkan tanpa menunggu persetujuan yang menerima titipan atau yang menerima titipan boleh mengembalikan barang yang dititipkan kepada yang menitipkan tanpa menunggu persetujuan dari yang menitipkan.<sup>37</sup>
- 8) Tukar-menukar hak, dari segi ini akad dibagi tiga bagian:
- a) Akad *mu'awadlah*, yaitu akad yang berlaku atas dasar timbal balik seperti jual beli.
  - b) Akad *tabarru'at*, yaitu akad-akad yang berlaku atas dasar pemberian dan pertolongan, seperti *hibbah*.
  - c) Akad yang *tabaru'at* pada awalnya dan menjadi akad *mu'awadhah* pada akhirnya seperti *qaradh* dan *kafalah*.
- 9) Harus dibayar ganti dan tidaknya, dari segi ini akad dibagi menjadi tiga bagian:

---

<sup>37</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 54.

- a) Akad *dhamanah*, yaitu akad yang menjadi tanggung jawab pihak kedua sesudah benda-benda itu diterima seperti *qaradh*.
  - b) Akad *amanah* yaitu tanggung jawab kerusakan oleh pemilik benda, bukan oleh yang memegang barang, seperti titipan (*ida'*).
  - c) Akad yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, salah satu segi merupakan *dhaman*, menurut segi yang lain merupakan *amanah*, seperti *rahn* (gadai).
- 10) Tujuan akad, dari segi tujuannya akad dapat dibagi menjadi lima golongan:
- a) Bertujuan *tamlik*, seperti jual beli.
  - b) Bertujuan untuk mengadakan usaha bersama (perkongsian) seperti *syirkah* dan *mudharabah*.
  - c) Bertujuan *tausiq* (memperkokoh kepercayaan), seperti *rahn* dan *kafalah*.
  - d) Bertujuan menyerahkan kekuasaan, seperti *wakalah* dan *washiyah*.
  - e) Bertujuan mengadakan pemeliharaan, seperti *ida'* atau titipan.
- 11) *Faur* dan *istimar*, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:

- a) Akad *fauriyah* yaitu akad-akad yang dalam pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama, pelaksanaan akad hanya sebentar, seperti jual beli.
- b) Akad *istimar* disebut pula akad *zamaniyah*, yaitu hukum akad terus berjalan, seperti *ijarah*.
- c) *Asliyah* dan *thabiyah*, dari segi ini akad dibagi menjadi dua bagian:
  - (1) Akad *asliyah* yaitu akad yang berdiri sendiri tanpa memerlukan adanya sesuatu dari yang lain, seperti jual beli dan *ijarah*.
  - (2) Akad *thabi'iyah* yaitu akad yang membutuhkan adanya yang lain, seperti adanya *rahn* tidak dilakukan bila tidak ada utang.<sup>38</sup>

g. Berakhirnya Akad

Akad dapat berakhir dengan pembatalan, meninggal dunia, atau tanpa adanya izin dalam akad *mauquf* (ditangguhkan). Akad habis dengan pembatalan, terkadang dihilangkan dari asalnya, seperti pada masa *khiyar*, terkadang dikaitkan pada masa yang akan datang, seperti pembatalan dalam sewa menyewa dan pinjam-meminjam yang telah disepakati selama 5 bulan, tetapi sebelum sampai lima bulan, telah dibatalkan.

---

<sup>38</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 55.

Pada akad *ghair lazim*, yang kedua pihak dapat membatalkan akad, pembatalan ini sangat jelas, seperti pada penitipan barang, perwakilan, dan lain-lain, atau yang *ghair lazim* pada satu pihak dan *lazim* pada pihak lainnya, seperti gadai. Orang yang menerima gadai dibolehkan membatalkan akad walaupun tanpa sepengetahuan orang yang menggadaikan barang.

Adapun pembatalan pada akad *lazim*, terdapat dalam beberapa hal berikut ketika akad rusak, adanya *khiyar*, pembatalan akad, tidak mungkin melaksanakan akad, dan masa akad berakhir.<sup>39</sup>

## 2. Sewa Menyewa (*Ijarah*) dalam Hukum Islam

### a. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

*Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah. Dalam tatanan implementasinya, *ijarah* ini dapat dipilah kepada dua bagian besar, yaitu *ijarah bi al-quwwah* dan *ijarah bi al-manfaah*. *Ijarah* itu dikatakan sebagai *ijarah bi al-quwwah* apabila yang disewakan itu berupa jasa atau tenaga manusia. Sedangkan *ijarah bi al-manfaah* apabila yang disewakan itu berupa barang. Namun, kedua *ijarah* tersebut memiliki prinsip-prinsip yang sama, yakni menyewa atau menyewakan sesuatu.<sup>40</sup>

*Ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu

---

<sup>39</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 70.

<sup>40</sup> Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), 88.

melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. *Ijarah* juga dapat diinterpretasikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>41</sup>

*Ijarah* pada dasarnya adalah akad yang berdiri sendiri, dan pada dasarnya hanya pemanfaatan barang seseorang oleh orang lain dengan pembayaran sewa.<sup>42</sup> *Ijarah* dalam *syara'* adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.<sup>43</sup>

*Ijarah* adalah suatu transaksi sewa menyewaa antara pihak penyewa dengan yang menyewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.<sup>44</sup> Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1) Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* ialah:

عَقْدٌ يُقَيَّدُ تَمَلِّكُكَ مَنَفَعَةَ مَعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَاضٍ

---

<sup>41</sup> Khotibul Imam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 122.

<sup>42</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 135.

<sup>43</sup> Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Sehari-hari* (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 482.

<sup>44</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150.

“Akad untuk membolehkan pemilik manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”<sup>45</sup>

2) Menurut Malikiyah bahwa *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْأَدَمِ وَبَعْضِ الْمَنْفُؤَلَاتِ

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”

3) Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* ialah:

عَمْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَاضٍ وَضَعًا

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.”

4) Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah:

تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ بِعَوَاضٍ بِشُرُوطٍ

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”<sup>46</sup>

5) Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

<sup>45</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 113-114.

<sup>46</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 115.

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah Al-Qur'an, *As-Sunnah* dan *Al-Ijma'*. Dasar hukum *ijarah* dalam Al-Qur'an surat Az-Zukhruf ayat 32 dan surat Al-Qashas ayat 26:

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا  
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا، وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا  
يَجْمَعُونَ.

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari wanita itu berkata: wahai bapakku, ambillah dia sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”

c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1) Rukun *Ijarah*

Dalam fatwa DSN MUI No. 09/DSN/MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun *ijarah* yang terdiri dari:

- a) *Shighat ijarah* yaitu ijab dan kabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal ataupun dalam bentuk lain.
- b) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa.
- c) Objek akad *ijarah*, yaitu:
  - (1) Manfaat barang dan sewa.
  - (2) Manfaat jasa dan upah.<sup>47</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-istijar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra*. Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada (4) empat, yaitu *aqid* (orang yang akad), *shighat akad*, *ujrah* (upah), dan manfaat.

## 2) Syarat *Ijarah*

Syarat *ijarah* terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat lazim.

### a) Syarat Terjadinya Akad

Syarat *in 'iqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, akad, dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, *aqid* (orang

---

<sup>47</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Wali Pers, 2016), 105.

yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat ijarah dan jual beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya. Ulama Hanbaliyah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

b) Syarat Pelaksanaan (*an-nafadz*)

Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*). Dengan demikian, *ijarah al-fudhul* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.<sup>48</sup>

c) Syarat Sah *Ijarah*

Keabsahan ijarah sangat berkaitan dengan 'aqid (orang yang akad), *ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan akad (*nafs al-'aqad*), yaitu:

- (1) Adanya keridhaan dari kedua pihak akad. Syarat ini didasarkan pada firman Allah Surat An-Nisa ayat 29:

---

<sup>48</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 125-126.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ، وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ، إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا.

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

(2) *Ma'qud 'Alaih* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada *ma'qud 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

(a) Penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “Saya sewakan salah satu dari rumah ini.”

(b) Penjelasan waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Syafi'iyah mensyaratkannya sebab bila tak dibatasi

hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

(c) Sewa bulanan

Menurut ulama Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, "Saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp 50.000,00" sebab pernyataan membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyetakan, "Saya sewa selama satu bulan".

Sedangkan menurut jumhur ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting adalah adanya keridaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

(3) *Ma'qud 'Alaih* (barang harus dapat memenuhi *syara'*)

Dipandang tidak sah penyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan *syara'*.

(4) Kemanfaatan benda dibolehkan oleh *syara'*

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan *syara'*, seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaringan untuk memburu, dan lain-lain.<sup>49</sup>

Rukun dan syarat *ijarah* menurut ulama Malikiyah

(a) Orang yang menyewakan

Dalam hal ini disyaratkan *baligh*, berakal dan atas kehendak sendiri.

(b) Orang yang menyewa

Dalam hal ini disyaratkan *baligh*, berakal dan atas kehendak sendiri.

(c) Barang atau benda yang disewakan. Dalam hal ini disyaratkan barang yang disewakan harus bermanfaat, barang yang disewakan bukan termasuk barang-barang dilarang oleh agama, barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya, barang yang disewakan harus tahan lama atau kekal zatnya, dan barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa.

---

<sup>49</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 126-128.

(d) Imbalan sebagai pembayaran (uang sewa), dalam hal ini disyaratkan jumlah bayaran (uang sewa), tidak berkurang nilainya, dan bisa membawa manfaat yang jelas.

(e) *Sighat* (ijab dan kabul) atau akad (perjanjian), dalam hal ini disyaratkan akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu dipergunakan atau dimanfaatkan, ijab kabul itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yakni antara penyewa dan yang menyewakan, dan dalam akad atau ijab kabul harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun, dan seterusnya.<sup>50</sup>

d. Akad-akad Rumpun *Ijarah*

- 1) Akad ijarah yaitu akad jual beli manfaat untuk masa tertentu.
- 2) Pemilik manfaat itu dinamakan *mu'ajjir* (pihak yang menyewakan), sedangkan pihak yang menyewa itu dinamakan *mustajir*, objek sewa dinamakan *ma'jur* dan imbalan sewa dinamakan *ujrah*.
- 3) Ketentuan umum:

---

<sup>50</sup> A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Lampung: Permatanet, 2016), 135-136.

- a) *Shighat* akad *ijarah* bisa menggunakan setiap lafadz yang menunjukkan sewa baik dengan lisan, tulisan ataupun dengan sarana modern.
- b) Pelaku akad *ijarah* harus memiliki *ahliyah* (kompetensi).
- c) Harus ditentukan waktu dalam akad *ijarah*, jika tidak disebutkan dalam akad, maka merujuk kepada *urf*.
- d) Akad ini adalah akad lazim, maka setiap pihak tidak boleh secara sepihak membatalkan akad kecuali jika pihak lain melakukan wanprestasi.
- e) Pihak-pihak dalam akad *ijarah askhash* boleh menyepakati adanya uang muka (*'urbun*). Uang muka ini termasuk upah yang didahulukan pembayarannya (*ujrah mu'ajjalah*) jika akad *ijarah* jadi dilaksanakan, maka uang muka menjadi milik *ajir*. Seyogyanya *ajir* merelakan kelebihan uang muka dari biaya kerugian rill yang dialaminya.
- f) Jasa *ijarah* harus diketahui, mampu diserahterimakan, dan dibolehkan oleh *syara'* (*mubah*).
- g) Jasa *ijarah* dalam akad *ijarah* bisa dibatasi dengan waktu atau selesainya pekerjaan atau keduanya sekaligus.
- h) Pada prinsipnya, dalam akad *ijarah asykhas*, seorang *musta'jir* tidak boleh menyewakan jasa (yang disewakan) kepada orang lain (pihak ketiga), kecuali jika kedua belah pihak menyetujui hal tersebut. Dalam akad *ijarah asykhas*

*maushuf fi dzimmah*, seorang *musta'jir* boleh menyewakan jasa (yang disewakan) kepada orang lain (pihak ketiga) (*ijarah muwaziah*).

- i) *Musta'jir* boleh memanfaatkan jasa *ijarah* sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh *syara'*.
- j) *Ajir* disyaratkan telah memiliki jasa tersebut dan bisa melakukan *tasharuf* terhadap jasa tersebut dan bisa menyerahkannya kepada *musta'jir*. Maka seorang *ajir* (penyewa) tidak boleh menyewakan jasa yang belum dimilikinya serta tidak bisa menggunakannya.
- k) Akad *ijarah* boleh dilakukan untuk manfaat layanan *maushuf fi dzimmah* yang terukur yang terhindar dari *jahalalah* yang mengakibatkan permasalahan. Maka manfaat tersebut tidak disyaratkan telah dimiliki *ajir* (penyewa), dengan cara kedua belah pihak menyepakati untuk menyerahkan *maushuf fi dzimmah* pada waktu yang disepakati. Disyaratkan *ajir* (penyewa) bisa memiliki layanan tersebut dan mampu menyerahkannya kepada *musta'jir* pada waktu yang disepakati. *Ujrah* tidak disyaratkan diserahkan dimuka selama tidak menggunakan lafadz *salam* atau *salaf*. Jika *ajir* (penyewa) menyerahkan jasa tersebut tidak sesuai dengan kriteria jasa yang disepakati, maka *musta'jir* boleh menolaknya dan meminta

untuk menggantinya sesuai dengan kriteria yang disepakati.<sup>51</sup>

e. Sifat dan Hukum *Ijarah*

1) Sifat *Ijarah*

Menurut ulama Hanafiyah, *ijarah* adalah akad lazim yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad. Sebaliknya, jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat.

a) Hukum *Ijarah*

Hukum *ijarah sah* adalah tetapnya kemanfaatan bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan *ma'qud 'alaih*, sebab *ijarah* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan.

Adapun hukum *ijarah* rusak, menurut ulama Hanafiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad. Ini bila kerusakan tersebut terjadi pada syarat. Akan tetapi, jika kerusakan disebabkan penyewa tidak memberitahukan jenis pekerjaan perjanjiannya, upah harus diberikan semestinya.

---

<sup>51</sup> Oni Sahroni dan M Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, 25.

Jafar dan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijarah fasid* sama dengan jual beli *fasid*, yakni harus dibayar sesuai dengan nilai atau ukuran yang dicapai oleh barang sewaan.<sup>52</sup>

f. Macam-macam Sewa Menyewa *Ijarah*

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* dibagi para ulama *fiqh* kepada dua macam, yaitu:

1) Bersifat manfaat

*Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama *fiqh* sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa.

2) Bersifat pekerja (jasa)

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* ini, menurut para ulama *fiqh*, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.

*Ijarah* seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan banyak orang, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan

---

<sup>52</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 130-131.

tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini (buruh, tukang, dan pembantu), menurut ulama *fiqh*, hukumnya boleh.

Apabila orang yang dipekerjakan itu bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dikerjakan menjadi tanggung jawabnya. Akan tetapi, para ulama *fiqh* sepakat menyatakan bahwa apabila objek yang dikerjakannya itu rusak di tangannya, bukan karena kelalaian, maka, menurut kesepakatan pakar *fiqh*, ia wajib membayar ganti rugi. Misalnya, sebuah piring terjatuh dari tangan pembantu rumah tangga ketika menyucinya. Dalam kasus seperti ini, menurut kesepakatan pakar *fiqh*, pembantu itu tidak boleh dituntut ganti rugi, karena pecahnya piring itu bukan disengaja atau karena kelalaiannya.

Penjual jasa untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang jahit dan tukang kasur, apabila melakukan suatu kesalahan sehingga kasur orang yang diperbaikinya rusak atau pakaian yang dijahit penjahit itu rusak, maka para ulama *fiqh* berbeda pendapat dalam masalah ganti rugi terhadap kelalaian itu.

Imam Abu Hanifah, Zulfar ibn Huzail, ulama Hanbaliyah dan Syafi'iyah, berpendapat bahwa apabila kelalaian itu bukan karena unsur kesengajaan dan kelalaian tukang sepatu atau tukang jahit itu, maka ia tidak dituntut ganti rugi barang yang rusak itu.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 236-237.

g. Akad Pola Sewa

*Ijarah* biasa juga disebut sewa, jasa, atau imbalan, adalah akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa. *Ijarah* adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti memberikan sesuatu untuk disewakan. Menurut sayyid sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat. Ada dua jenis *ijarah* dalam hukum Islam yaitu:

- 1) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- 2) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.<sup>54</sup>

h. Menyewakan Barang Sewaan

Penyewa boleh menyewakan barang sewaan. Jika itu berbentuk binatang, maka pekerjaannya harus sama atau menyerupai pekerjaan yang dahulu pada saat binatang itu disewa pertama, sehingga tidak membahayakan binatang. Dan penyewa boleh

---

<sup>54</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 99.

menyewakan lagi dengan harga serupa pada waktu ia menyewa, atau lebih sedikit atau lebih banyak.

Sewaan adalah amanat yang ada di tangan penyewa, karena ia menguasai untuk dapat mengambil manfaat yang ia berhak. Apabila terjadi kelalaian, tidak berkewajiban menjaminkannya kecuali dengan sengaja atau karena pemeliharaan yang kurang dari biasanya.

i. Hak dan Kewajiban Kedua Belah Pihak

Orang yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya mobil yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah maka, yang menyewakan wajib menggantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak. Bila demikian keadaannya, sebagian ulama berpendapat, bila menyewa tidak membatalkan akad harga sewa harus dibayar penuh. Sebagian ulama lain berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya untuk perbaikan kerusakan.

Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Secara prinsip tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan karena ini berarti penyewa

bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti (*gharar*). Oleh karena itu, ulama berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.<sup>55</sup>

j. Orang Sewaan

Yang dimaksud dengan orang sewaan khusus adalah orang yang disewa untuk jangka waktu tertentu untuk bekerja. Jika waktunya tidak tertentu, sewa-menyewa menjadi tidak sah. Penyewa dan yang disewa mempunyai hak untuk membatalkannya, kapan ia menginginkan.

Dalam *ijarah*, jika seorang *ajir* (sewaan) menyerahkan diri kepada *musta'jir* (orang yang menyewa) untuk suatu masa tertentu, maka ia tidak mempunyai hak kecuali bayaran serupa dengan yang semisalnya tentang perolehan di mana ia bekerja pada masa tersebut. Selama masa yang telah ditentukan, sewaan khusus ini tidak boleh bekerja kepada orang lain, selain orang yang telah berakad dengannya. Jika ia bekerja untuk kepentingan pihak lain pada masa itu, upahnya dikurangi sesuai dengan kerjanya.

Manakala ia telah menyerahkan dirinya, ia berhak memperoleh bayaran sepanjang ia disewa (dibayar). Dia pun berhak

---

<sup>55</sup> Adiwarmanto A Karim, *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 138.

mendapatkan bayaran penuh jika penyewa membatalkan *ijarah* sebelum berakhirnya masa yang disepakati, selagi ia tidak uzur yang mengharuskan terjadinya *fasakh*. Seperti orang sewaan (*ajir*) tidak mampu bekerja atau terserang penyakit yang menyebabkan ia tidak mungkin melakukan tugas kewajibannya.

Jika didapati adanya *uzur* berupa cela atau lemah, *musta'jir* boleh membatalkan *ijarah*. *Ajir* (yang disewa) tidak mendapatkan bayaran kecuali untuk waktu di mana ia bekerja padanya, dan *musta'jir* tidak berkewajiban membayar penuh. Sedangkan *ajir khas* (orang sewaan khusus) tak ubahnya seperti wakil dimana ia sebagai orang kepercayaan tentang tugasnya, maka ia tidak berkewajiban menjamin apa-apa yang rusak kecuali dengan sengaja atau secara berlebih-lebihan. Jika dengan cara berlebih-lebihan atau dengan unsur kesengajaan ia wajib menggantinya, seperti halnya orang-orang yang diberikan amanat lainnya.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13* (Bandung: Al-Ma'arif. 1997), 31-32.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan cara mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan masalah penelitian yang langsung diambil dari lokasi penelitian, yaitu masyarakat yang pernah melakukan sewa menyewa tanah dan bangunan hasil sewaan. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif, penelitian ini dilaksanakan di tengah masyarakat untuk mendapatkan data yang diperlukan sebagai data primer dalam penelitian.

Penelitian kualitatif deskriptif ini digunakan dalam penelitian hukum yang bertema analisa perilaku masyarakat dengan aspek-aspek hukum yang ada di Indonesia. Penelitian ini didasarkan pada fakta dan data yang sesungguhnya dan terjadi di masyarakat untuk mendapatkan fakta dan data yang dibutuhkan dan sesuai. Setelah data diperoleh peneliti selanjutnya diidentifikasi untuk memperoleh jawaban dari penelitian ini. Penelitian lapangan yang dilakukan oleh peneliti membahas tentang praktek penyewaan tanah dan bangunan hasil sewaan yang terjadi di masyarakat Dalung Kec. Cipicokjaya Kota Serang Banten.

## B. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan jenis penelitian diatas, peneliti menggunakan pendekatan Yuridis Sosiologis (*Social Legal Approach*). Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah pendekatan dengan konsep hukum yang diaplikasikan dengan kehidupan sosial yang rill dan fungsional dalam tatanan sosial.<sup>57</sup> Pendekatan penelitian ini biasanya dilakukan dalam penemuan fakta di masyarakat (*Finding Fact*), yang dilanjutkan dengan mengidentifikasi adanya masalah (*Problem Identification*), sehingga terjadinya *finishing* dalam penyelesaian masalah (*Problem Solution*).<sup>58</sup> Dalam penelitian ini pendekatan Yuridis Sosiologis di gunakan dalam menelusuri lebih dalam tentang pengawasan otoritas jasa keuangan terhadap praktek pinjaman online berkedok koperasi simpan pinjam perspektif hukum Islam.

Dalam penelitian ini, peneliti juga menggunakan pendekatan kualitatif. Tujuan utama penelitian kualitatif ialah menjabarkan fenomena ataupun temuan, menyajikan apa adanya berdasarkan temuan dilapangan, menunjukkan hubungan antara variabel, kemudian meramalkan hasilnya.<sup>59</sup> Dalam hal ini peneliti akan mendeskripsikan, menjelaskan, bagaimana praktik Peminjaman online atau yang biasa disebut *Fintech Lending* berbadan hukum Koperasi.

---

<sup>57</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), 51.

<sup>58</sup> Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 51.

<sup>59</sup> David Hizkia Tobing dkk., *Pendekatan Dalam Penelitian Kualitatif*, (Denpasar: Universitas Udayana, 2017), 8.

### **C. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Komplek Griya Permata Asri Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten.

### **D. Metode Penentuan Subyek**

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian dan sampel adalah sebagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Mengingat populasinya yang cukup luas, maka untuk meneliti para responden ini diperlukan populasi data penelitian antara lain yaitu seluruh penyewa tanah dan bangunan yang menyewakan kembali ke pihak lain dan berdomisili di Komplek Griya Permata Asri Dalung Kota Serang. Sedangkan sampel hanya sebagian dari populasi yang ada sesuai dengan data yang didapat yaitu orang.

### **E. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu, dengan mengungkapkan dan menguraikan seluruh masalah yang ada dalam bentuk uraian kalimat, dan penelitian ini juga merupakan jenis penelitian lapangan, dengan menggunakan metode *purposive sampling*.

Penelitian kualitatif sering disebut dengan penelitian *naturalistic* karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah , (*natural setting*)

karena pada awalnya metode kualitatif ini lebih banyak digunakan untuk penelitian dalam bidang budaya atau adat. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat lapangan terhadap narasumber yang berkaitan dengan masalah.

Untuk melengkapi data penelitian diperlukan dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sekunder. Adapun sumber data yang digunakan oleh penulis adalah:

#### 1. Sumber data primer

Data primer adalah pengambilan data dengan instrumen wawancara, pengamatan atau observasi, catatan lapangan dan dokumen lapangan. Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan wawancara langsung kepada informan yang bersangkutan, yaitu penyewa tanah dan bangunan serta pihak ketiga yang menyewa kembali tanah dan bangunan tersebut dari pihak kedua.

#### 2. Sumber data sekunder

Data sekunder adalah data pelengkap atau data penunjang yang berhubungan dengan masalah yang diambil dari studi kepustakaan. Rujukan dalam sumber data sekunder pada penelitian ini antara lain, buku-buku, jurnal, Undang-Undang, KHES, dan Kitab-Kitab. *Purposive Sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan peneliti, jadi dalam hal ini peneliti bebas menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.

## **F. Metode Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data peneliti adalah:

### 1. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah sebuah kegiatan tanya jawab antara peneliti dengan narasumber secara tatap muka, dengan peneliti mengajukan pertanyaan yang telah dirancang secara bertahap kepada narasumber, lalu narasumber memberikan jawaban sesuai pertanyaan yang dilontarkan oleh peneliti, hal ini digunakan untuk mendapatkan jawaban dari masalah-masalah yang diteliti oleh peneliti, sehingga dibutuhkan narasumber yang relevan dalam masalah peneliti.

Wawancara langsung digunakan sebagai pengumpulan data lapangan agar sesuai dengan fakta yang dibutuhkan, makadari itu dibutuhkannya penelitian hukum empiris, sehingga mendapatkan data rill di lapangan. Sebelum diadakannya wawancara, peneliti menyiapkan pertanyaan yang bersifat testruktur, jelas dan memudahkan serta tidak keluar dari konteks penelitian, namun peneliti juga memperhatikan narasumber seperti apa yang akan diwawancarai, sehingga peneliti dapat mempersiapkan pertanyaan dengan bahasa yang mudah dipahami. Peneliti juga menulis atau merekam hasil wawancara.

### 2. Studi Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik mengumpulkan data melalui gambar, data tertulis maupun data berwujud. Adapun gambar atau foto-foto, dokumen resmi, buku, arsip, dan lain semacamnya juga merupakan

salah satu dari bagian pengumpulan data terkait permasalahan penelitian.

## **G. Metode Pengolahan Data**

Data yang dikumpulkan dan diperoleh dari lapangan diolah dan dianalisis untuk menjawab beberapa permasalahan yang ada dalam penelitian. Dalam mengumpulkan fakta dan juga realita dalam menjawab suatu permasalahan, dilakukan beberapa tahapan dalam pengolahan datanya, antara lain sebagai berikut:

### **1. Edit**

Tahap edit merupakan langkah awal yang dilakukan peneliti setelah data terkumpul yang didapat dari hasil wawancara dengan mengecek kelengkapan data. Langkah pertama yang dilakukan oleh peneliti setelah berhasil mengumpulkan data-data yang diperoleh dari hasil wawancara di lapangan yaitu memfilter data-data yang kurang jelas, masih diragukan, hingga data data yang akurat. Jika terjadi kekurangjelasan data, maka peneliti harus mengkaji lebih dari makna, keterkaitan, ketepatan serta relevansinya dengan semua data yang didapat. Dalam proses penelitian ini, peneliti ingin mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa tanah dan bangunan dari pihak pertama sewaan di komplek Griya Permata Asri Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten.

## 2. Klasifikasi

Pada tahap klasifikasi peneliti harus membaca ulang seluruh data yang diperoleh dan sudah diedit tadi, lalu mengelompokkan data mana saja yang sesuai dengan rumusan masalah di penelitian ini, baik data wawancara maupun data yang berbentuk dokumentasi guna memudahkan peneliti dalam mengolah data.

## 3. Analisis

Analisis merupakan proses yang harus dilakukan peneliti dengan melakukan penyederhanaan sebuah data agar mudah untuk dibaca dan dipahami. Di tahap ini peneliti akan menganalisis data yang telah didapat dari masyarakat komplek Griya Permata Asri Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten dan dipersingkat atau disederhanakan sesuai dengan tema dan judul yang diangkat oleh peneliti. Dengan ini peneliti akan menganalisis pengawasan masyarakat komplek Griya Permata Asri Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten terhadap praktik sewa menyewa tanah dan bangunan sewaan di tinjau dari fiqh mu'amalah.

## 4. Kesimpulan

Kesimpulan merupakan hasil dari proses atau kesimpulan. Pada tahap ini peneliti akan membuat intisari keseluruhan data yang telah di peroleh hingga dianalisis, dengan mempersempit intisari yang didapat.

## **H. Analisis Data**

Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif deskriptif (umum), kemudian disimpulkan secara deduktif (khusus), yaitu menarik kesimpulan dari pernyataan-pernyataan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Praktik Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan sewaan di Perum Griya Permata Asri Kelurahan Dalung Kecamatan Cipocokjaya Kota Serang Banten**

Praktek Sewa menyewa tanah dan bangunan di Searang ini tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa menyewa pada umumnya. Sewa tanah dan bangunan yang terjadi di Serang merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu tanah dan bangunan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.

Sewa menyewa tanah dan bangunan ini biasa disewakan tahunan atau bulanan. Adapun yang membedakan sistem sewa tanah dan bangunan yang terjadi Perum Griya Permata Asri ini adalah bahwa penyewa (pengguna) tidak menyewa kepada pemilik langsung melainkan kepada penyewa sebelumnya sebagaimana akan dijelaskan beriku ini :

Ada sekelompok orang dapat dikatakan memborong setiap rumah atau petak toko yang disewakan oleh pemiliknya dalam hal ini sebagian besar pemilik adalah orang dari luar Banten yaitu dari Jakarta, Bekasi Depok dan sekitarnya. Kemudian Kelompok ini menyewakan kembali tanah dan bangunan yang mereka sewa tadi kepada pihak lain dengan cara :

1. Tanah dan Bangunan disewakan dengan waktu tahunan, sebagai sampel penulis sampaikan hasil wawancara baik dengan penyewa maupun dengan yang menyewakan tanah bangunan sewaan yaitu Bapak Abbas asal Lampung menyewa kepada Bapak Hasan sebuah rumah tipe 36 dengan harga sewa Rp. 12 juta per tahun, padahal rumah itu disewa oleh pak Hasan dari pemiliknya hanya Rp. 9 juta per tahun, dalam hal ini pak Hasan mengambil keuntungan sebesar Rp. 3 juta per tahun dan tentu saja Pemilik bangunan tidak mengetahui kalau rumah itu disewakan lagi oleh pak Hasan kepada pihak lain.
2. Tanah dan bangunan hasil sewaan dari pemiliknya disewakan lagi oleh penyewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik dengan tempo atau waktu bulanan, sebagai contoh Pa Hadi menyewa petak toko ukuran 3 X 6 m<sup>2</sup> kepada pah Sayuti dengan harga sewa per bulan Rp. 1,2 juta, padahal pa Sayuti menyewa toko itu kepada pemiliknya Rp. 10 juta per tahun, dalam hal ini pa Sayuti mengambil keuntungan dari sewa toko tersebut sebesar Rp. 4 juta rupiah per tahun.
3. Sewa menyewa dengan cara seperti di atas dianggap lumrah dan sudah biasa dilakukan masyarakat di lingkungan Perum Griya Permata Asri Kelurahan Dalung Kecamatan Cipocokjaya kota Serang, dan selama ini tidak ada yang mempersolkan. Kendatipun demikian sewa menyewa seperti ini rentan terhadap berbagai masalah karena pihak penyewa tanpa memberitahu pemilik tanah dan bangunan bahwa tanah dan bangunan tersebut disewakan kembali ke pihak lain, juga penyewa tidak

mengetahui kalau mereka menyewa bukan dari pemilik langsung tanah dan bangunan tersebut.

Sejak penulis berdomisili di Griya permata Asri tahun 2004 sampai sekarang memang belum pernah terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti keributan, silang sengketa antara pemilik tanah dan bangunan dengan para penyewa, hal ini dimungkinkan karena pemilik tanah dan bangunan adalah golongan ekonomi menengah ke atas, mereka memiliki tanah dan bangunan di Serang merupakan investasi, sehingga persoalan sewa bukan menjadi hal utama, bagi mereka aset yang berupa bangunan atau toko bisa terawat dengan baik jika disewakan, karena jika kosong bangunan akan cepat rusak. Sedangkan bagi penyewa, mereka memanfaatkan kesempatan ini untuk mendapat peluang usaha (sewa menyewa) yang cukup menguntungkan dan saat yang bersamaan mereka tidak merasa merugikan siapapun, pemilik tanah dan bangunan tidak mempersoalkan dan pihak penyewa baik tahunan maupun bulanan merasa terbantu.

**B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Hasil Sewaan Di Perum Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang Banten**

Hukum Agama dan hukum positif sejatinya adalah untuk ketertiban hidup manusia baik sebagai individu maupun sebagai anggota masyarakat dalam kaitannya dengan kehidupan sehari-hari. Hukum Agama yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul harus ditaati oleh

setiap muslim dan dalam waktu yang bersamaan hukum positif yang didasarkan pada nilai-nilai luhur yang hidup dan berlaku dalam masyarakat juga harus diikuti oleh setiap warga bangsa. Hukum harus mampu memenuhi rasa keadilan dalam setiap gerak dan aktivitas individu dalam hubungannya dengan komunitas yang lebih besar yaitu masyarakat, bangsa dan negara kendatipun persepsi masyarakat sendiri tentang hukum Islam dan hukum positif sangat variatif.<sup>60</sup>

Semua perjanjian khususnya dalam hukum Islam mempunyai tata cara dan syarat-syarat tertentu, tidak sekedar atas dasar suka rela kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, akan tetapi masih banyak hal-hal yang harus terpenuhi, seperti subjek dan objeknya harus sesuai yang ditetapkan dalam hukum Islam. Hal itu ditegaskan dalam hukum Islam agar tidak terjadi *kedzaliman*, penipuan dan kebohongan yang berpotensi merugikan salah satu pihak yang telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa, hal-hal yang harus dipenuhi termaksud di atas ialah:

1. Subjek dan Objek Sewa Menyewa
  - a. Subjek Sewa Menyewa

Subjek merupakan pelaku yang terlibat dalam sewa menyewa yakni *mu'ajjir* dan *musta'jir*, *mu'ajjir* adalah orang yang menyewakan (pemilik tanah dan bangunan) sedangkan *musta'jir* adalah masyarakat. Dalam Islam subjek dalam sewa menyewa mempunyai syarat-syarat tertentu, dua orang yang

---

<sup>60</sup> Muhammad, *Aspek Hukum dalam Muamalat* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), 17.

melakukan akad disyariatkan harus *baligh*, berakal dan saling meridhoi. Apabila salah satu dari keduanya gila atau masih kecil dan belum *mumayyiz* maka akadnya tidak sah.

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah *baligh* dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijarah* nya tidak sah. Akan tetapi ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia *baligh*. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *ijarah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijarah*nya tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah Q.S. An-Nisa ayat 29.<sup>61</sup>

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَحْرَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ، وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ، إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا.

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”.

---

<sup>61</sup> Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2015), 237.

Ayat di atas menerangkan tentang larangan memperoleh harta dengan jalan yang *batil*. Dapat dikatakan bahwa kelemahan manusia tercermin antara lain pada gairahnya yang melampaui batas untuk mendapatkan gemerlapnya duniawi berupa wanita, harta dan tahta. Oleh sebab itu, melalui ayat ini Allah mengingatkan, wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan yakni memperoleh harta yang merupakan sarana kehidupan, dengan jalan yang batil yakni tidak sesuai dengan syariat, tetapi hendaklah kamu peroleh harta itu dengan jalan perniagaan yang berdasarkan kerelaan diantara kamu, kerelaan yang tidak melanggar ketentuan agama.<sup>62</sup>

Berdasarkan dari penjelasan di atas, dilihat syarat-syarat subjek (pelaku) sewa menyewa dalam hukum Islam, maka sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Perum Griya Permata Asri tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sudah *baligh* dan berakal, mereka juga melakukan akad dengan saling *ridho* tanpa adanya unsur paksaan.

b. Objek Sewa Menyewa

Objek dalam sewa menyewa adalah *tanah dan bangunan* berada di Perum Griya permata Asri Kota Serang. Dalam Islam objek sewa menyewa mempunyai syarat-syarat sebagai berikut:

Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus jelas, jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka

---

<sup>62</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an) Vol. II, Cet. IV* (Jakarta: Lentera Hati, 2005), 411.

akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek (manfaat) dapat dilakukan dengan menjelaskan manfaat dan penjelasan mengenai masa waktunya.<sup>63</sup>

Di dalam pemanfaatan objek sewa menyewa tanah dan bangunan sering terjadi perselisihan dalam hal pemanfaatan itu sendiri dan pada aspek perawatan dan lain-lain. Karena biasanya pemilik barang yang disewakan memberikan syarat-syarat tertentu kepada penyewa, tetapi tidak secara implisit dinyatakan dalam perjanjian sewa termaksud sehingga antara pemilik dan penyewa masing-masing merasa dirugikan. Selain itu tidak jarang terjadi diakhir masa sewa pemilik barang meminta kepada penyewa untuk melakukan perbaikan bagian barang yang rusak seperti mesin air, slot pintu, grendel bahkan kaca yang pecah dan lain-lain dilain pihak penyewa merasa keberatan karena kerusakan itu disebabkan karena usia bangunan. Kejadian di atas jika tidak dibicarakan di awal akan termasuk *Gharar* atau ketidak jelasan).

Mengetahui jenis obyek akad secara jelas adalah syarat sahnya sewa menyewa. Maka sewa menyewa yang hasil pemanfaatan obyeknya tidak diketahui tidak sah hukumnya karena terdapat *gharar* yang banyak di dalamnya. Seperti menjual sesuatu dalam karung yang mana pembeli tidak mengetahui dengan jelas

---

<sup>63</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5 Cet. I* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 391.

jenis barang apa yang akan ia beli, namun demikian terdapat pendapat dari Mazhab Maliki yang membolehkan transaksi jual beli yang jenis obyek transaksinya tidak diketahui, jika disyaratkan kepada pembeli *khiyar ru'ya* (hak melihat komoditinya). Akan tetapi ulama Syafi'iyah mengatakan bahwa jual beli barang yang *ghaib* tidak sah, baik barang itu disebutkan sifatnya waktu akad maupun tidak. Oleh sebab itu, menurut mereka, *khiyar ru'yah* tidak berlaku, karena akad itu mengandung unsur penipuan (*gharar*).<sup>64</sup>

Dilihat dari objek (manfaat) *ijarah tanah dan bangunan* sebagaimana pemanfaatan dari objeknya memiliki kesamaan dengan menjual sesuatu dalam karung yang mana si penyewa tidak mengetahui dengan jelas kondisi bangunan pada saat berakhirnya sewa menyewa, masalah kerusakan pada bangunan bisa saja terjadi karena faktor alam, bencana atau karena usia bangunan sudah tua yang semestinya sudah harus diperbaiki oleh pemiliknya.

## 2. Proses Terjadinya Transaksi/Akad Sewa Menyewa

Pada hakekatnya fiqh muamalah dalam Islam adalah bertujuan mewujudkan kemaslahatan manusia dalam pencarian kehidupan duniawi, menghilangkan segala kesulitan dan untuk mencegah dari segala perbuatan yang batal dan diharamkan oleh Islam. Islam memberikan kebebasan kepada umatnya untuk mengadakan perjanjian kepada setiap masyarakat untuk melaksanakan bentuk atau sistem tertentu. Hal ini

---

<sup>64</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 191.

dalam Islam mencakup segala aspek kehidupan manusia untuk melakukan akad perjanjian sesuai dengan adat istiadat manusia dimana saja berada, baik yang berlakudi masa sekarang maupun yang berlaku di masa awal pembentukan Islam.<sup>65</sup>

Setiap transaksi yang dilakukan harus disertai ijab dan qobul karena keduanya merupakan unsur yang harus ada dalam akad. Dalam fiqih Islam unsur-unsur harus dipenuhi dalam suatu akad perjanjian, yaitu:

- a. *Aqidain* (orang yang ber akad)
- b. *Al-ma'qud Alaih* (objek manfaat dalam akad)
- c. *Shighat akad* (ijab dan qobul)
- d. *Maudhu* (tujuan akad)

Di dalam bermuamalah selain memperhatikan bentuk transaksi suatu akad maka disisi lain perlunya membangun kepercayaan diantara kedua belah pihak agar dapat terhindar dari berbagai hambatan-hambatan dan segala keluhan di dalam bermuamalah sebagaimana dalam kepercayaan didefinisikan sebagai kesediaan satu pihak untuk memercayai pihak lain. Didasarkan pada harapan bahwa pihak lain tersebut akan melakukan tindakan tertentu yang penting bagi pihak yang memercayainya. Dengan demikian kepercayaan adalah kemauan seseorang untuk bertumpu pada orang lain dimana kita memiliki

---

<sup>65</sup> Vivi Sulvianti, "Sistem Penyewaan Rumah Kos di Kelurahan Bukit Harapan Kecamatan Soreang Kota Parepare; Perspektif Hukum Islam" (Ungraduate Thesis, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Parepare, 2015), 60.

keyakinan padanya.

Bentuk kepercayaan itu bisa dilihat dari kemunculan kepercayaan tersebut. Berdasarkan kemunculannya, bentuk kepercayaan dapat dibagi atas kepercayaan askriptif dan kepercayaan prososial. Kepercayaan askriptif muncul dari hubungan yang diperoleh berdasarkan atas ciri-ciri yang melekat pada pribadi seperti latar belakang kekerabatan, etnis dan keturunan yang dimiliki, seperti di lingkungan masyarakat Kota Serang seseorang mendapatkan kepercayaan disebabkan berasal dari daerah dan etnis yang sama dengan dia bahkan ada diantara mereka berasal dari nenek moyang yang sama. Sedangkan kepercayaan prososial muncul melalui proses interaksi sosial yang dibangun oleh para aktor yang terlibat. Dalam bisnis kepercayaan dapat diukur dari jumlah kredit atau pinjaman yang bisa diperoleh seseorang. Jumlah pinjaman yang diperoleh tergantung pada prososial dari interaksi yang telah dan sedang berlangsung.<sup>66</sup>

Dalam dunia bisnis dan pemasaran kepercayaan konsumen mendapatkan perhatian yang cukup besar dari para pelaku bisnis. Mereka akan berusaha melakukan berbagai macam strategi agar konsumen mendatangi mereka dan melakukan transaksi bisnis. Kepercayaan bukanlah suatu yang ada dengan sendirinya dan hilang dengan sendirinya. Akan tetapi kepercayaan adalah salah satu simpul dari ikatan

---

<sup>66</sup> Damsar dan Indrayani, *Pengantar Sosiologi Ekonomi Cet. 4* (Jakarta: Kencana, 2015), 203.

beberapa tali yang saling berkaitan.<sup>67</sup>

Jika dilihat dari sisi kepercayaan sewa menyewa tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat Kota Serang maka sudah terpenuhi sebagaimana pihak penyewa dan penyewa merupakan orang yang sudah saling kenal mengenal satu sama lain karena ruang lingkup penyewaan dalam penelitian ini merupakan orang yang bertempat tinggal di daerah tersebut dan sebagian memiliki hubungan kekerabatan adapun bentuk akad sewa menyewa yang dilakukan pemilik tanah dan bangunan dengan penyewa adalah dalam bentuk ucapan lisan dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Ijab dan qobul dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan lafal yang sederhana hanya menyebutkan harga sewa dan waktu penyewaan yang dalam kebiasaan telah dianggap sebagai persetujuan atau kesepakatan umum diantara mereka. Akan tetapi, akibat dari sederhananya akad tersebut akan menimbulkan permasalahan atau perselisihan antara kedua belah pihak karena tidak menjelaskan perjanjian secara detail baik mengenai kendala yang terjadi di kemudian hari serta kesulitan-kesulitan yang mungkin akan dialami disaat masa penyewaan berlangsung, hal ini nantinya akan merugikan salah satu pihak. Dengan demikian, dalam pelaksanaan akad dalam sewa menyewa tanah dan bangunan di Kota Serang tidak sesuai dengan hukum Islam.

---

<sup>67</sup> Ika Yunia Fauzia, *Etika Bisnis dalam Islam* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), 19.

### 3. Sistem Pembayaran

Seperti yang telah penulis jelaskan sebelumnya mengenai sistem pembayaran dalam sewa menyewa tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat Perum Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang adalah dibayar sebelum bangunan diisi atau diserahkan baik seluruhnya maupun sebagian yang dikenal uang panjar atau uang muka. Dengan demikian, dalam pelaksanaan pembayaran sewa menyewa tanah dan bangunan di Serang sudah sesuai dengan hukum Islam atas dasar kesepakatan yang telah dilakukan pada saat akad terjadi.

### 4. Hak dan Kewajiban Pihak

Dalam pelaksanaan sewa menyewa kedua belah pihak perlu memperhatikan hak dan kewajiban selama sewa menyewa berlangsung, sehingga tidak terjadi kesalah pahaman antara kedua pihak saat proses sewa menyewa. Hak bagi penyewa merupakan kewajiban bagi pemilik. Dilihat dari hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan masyarakat, maka ini telah sesuai dengan hukum Islam karena dalam prakteknya apabila terjadi kerusakan pada tanah dan bangunan maka akan ditanggung oleh pemilik dan penyewa bangunan sesuai kesepakatan.

Berdasarkan dari penjelasan yang telah penulis paparkan di atas sistem sewa menyewa tanah dan bangunan yang terjadi di Perum Griya Permata Asri Dalung Kota Serang bahwa ada beberapa ketentuan sewa menyewa yang tidak sesuai dengan hukum Islam. Ketentuan yang dimaksud

adalah akad sewa menyewa dan pemanfaatan tanah dan bangunan, akad sewa menyewa yang dilakukan pemilik tanah dan bangunan dilakukan dengan penyewa hanya menggunakan akad secara lisan dengan lafal yang sederhana tanpa menjelaskan secara detail mengenai hal-hal yang mungkin terjadi pada bangunan selama masa sewa yang menyebabkan salah satu pihak merasa dirugikan. Akan tetapi praktek yang seperti itu jika dikembalikan pada kebiasaan (*'Urf*) masih belum terpenuhi syarat metode pengembalian hukum dalam Islam karena dalam menerapkan metode *'Urf* memiliki syarat antara lain:

1. *'Urf* tidak boleh dipakai untuk hal-hal yang akan menyalahi *nash* yang ada.
2. *'Urf* tidak boleh dipakai bila mengesampingkan kepentingan umum.
3. *'Urf* bisa dipakai apabila tidak membawa kepada keburukan-keburukan atau kerusakan.<sup>68</sup>

Jika dilihat dari syarat dalam metode pengembalian hukum dari sisi *'Urf* maka sewa menyewa tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat Kota Serang tidak sesuai dengan hukum Islam karena ada beberapa ketentuan sewa menyewa yang tidak memenuhi syarat hukum Islam diantaranya akad yang digunakan hanya menggunakan akad secara lisan dan singkat tanpa menjelaskan berbagai hal yang perlu dijelaskan di dalam sewa menyewa dan selain itu sewa menyewa ini juga memiliki unsur *Gharar* pada pemanfaatan bangunan yang disewakan ulang kepada pihak lain sehingga pada sewa menyewa bangunan yang dilakukan masyarakat Kota Serang tersebut memiliki ketidakjelasan atau dengan kata lain memiliki unsur *Gharar*.

---

<sup>68</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an) Vol. II Cet. IV* (Jakarta: Lentera Hati, 2005), 411.

### **C. Analisis Data Penelitian Praktek Sewa Menyewa Tanah Dan Bangunan Atau Rumah Tinggal Di Perum Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang**

Saat ini lonjakan kaum urban di kota-kota besar di pulau jawa semakin hari semakin marak, hal ini berakibat pada lonjakan kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan semakin tinggi tidak seimbang dengan kemampuan pemerintah dan swasta dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, walaupun ada dan tersedia kemampuan masyarakat sangat terbatas dan tidak cukup kuat untuk membeli properti yang sangat mahal. Kondisi seperti ini biasa dimanfaatkan oleh kaum yang berkecukupan disatu pihak dan kaum urban yang kurang beruntung secara ekonomi di pihak lain untuk sewa menyewa tempat tinggal ini sekarang telah menjadi salah satu solusi bagi sebagian masyarakat untuk dapat tinggal di tempat yang layak dan kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan tempat tinggal masing-masing akan mendapatkan keuntungan. Perum Griya Permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang Banten dihuni oleh kurang lebih 1.500 Kepala Keluarga yang sebagian merupakan bukan penghuni tetap melainkan pengontrak yang sering berpindah-pindah tempat, hal ini disebabkan berbagai faktor seperti berpindah tempat kerja, adanya pemutusan hubungan tenaga kerja, mencari tempat usaha baru dan lain sebagainya. Mobilitas penduduk perumahan seperti dijelaskan di atas merupakan hal biasa dan terus-menerus terjadi, masyarakat juga tidak terlalu peduli dengan keadaan itu, dan sewa-

menyewa rumah tinggal berlangsung sebagaimana lazim terjadi di tempat lain unsur yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa adalah:

1. *Aqidain* (Dua orang yang berakad)

*Aqidain* adalah dua orang yang berakad dalam melakukan transaksi sewa menyewa yakni *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).

2. *Siqhat* (ijab dan qabul)

Ijab dan qabul adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam akad. Qabul adalah kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya ijab untuk menerangkan persetujuan.

3. *Ujrah* (Sewa atau imbalan)

*Ujrah* adalah uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

4. *Ma'jur* (Manfaat atau objek *ijarah*)

*Ma'jur* adalah suatu manfaat benda atau perbuatan yang dijadikan sebagai objek *ijarah*. Apabila objek *ijarah* berupa manfaat harta benda maka disebut sewa menyewa, sedangkan apabila objek *ijarah* berupa manfaat suatu perbuatan maka disebut upah-mengupah.

Adapun adanya orang yang melakukan *Aqidain* (akad) yaitu penyewa dan pihak pemilik barang yang disewakan pada praktik sewa menyewa tanah dan bangunan atau rumah tinggal di Perum Griya Permata Asri ini sekilas tidak ada masalah karena pelaku akad yakni penyewa dan yang menyewakan tetap ada, tetapi pihak yang menyewakan bukanlah pemilik barang melainkan penyewa juga dari pemilik barang atau penyewa pertama.

Selanjutnya berkaitan dengan ijab qabul (*sighot*), sebagaimana yang terjadi pada kedua pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sewa menyewa diatas, bahwa ijab dilakukan oleh bukan pemilik barang yang disewakan, tetapi oleh sesama penyewa yaitu penyewa pertama dan penyewa kedua.

Poin selajutnya masalah *ujroh* yaitu besaran sewa yang dikaitkan dengan manfaat suatu barang yang disewakan, dalam hal ini tentu sangat berbeda jika penyewa bertransaksi dengan pemilik barang yaitu tanah dan bangunan secara langsung jika dibandingkan dengan bertransaksi dengan tangan kedua yaitu penyewa pertama dan jauh lebih mahal.

Terkait dengan syarat jasa yang disewakan harus memiliki manfaat. Rumah tinggal merupakan bangunan yang sudah jelas memberikan suatu jasa manfaat bagi penyewanya, yaitu memberikan keamanan, kenyamanan dan sebagai tempat berteduh bagi keluarga penyewa.

Setelah diperhatikan kebiasaan melakukan sewa menyewa tanah dan bangunan seperti ini tidak sah menurut hukum sewa menyewa dalam Islam

karena ada beberapa prasyarat yang tidak terpenuhi :

1. Tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat di Komp. Griya permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang mengandung beberapa ketentuan sewa menyewa yang tidak sesuai dengan hukum Islam. Ketentuan yang dimaksud antara lain ;
  - a. Orang melakukan akad sewa menyewa bukanlah pemilik tanah dan bangunan, melainkan penyewa dengan penyewa awal,
  - b. Dalam ijab qabul pada transaksi *ijaroh* ini ijabnya dilakukan oleh selain pemilik barang atau tanah dan bangunan,
  - c. Uang sewa yang harus di bayar penyewa lebih besar dari ketentuan pemilik barang dan
  - d. Tanah dan bangunan yang disewa dari pemiliknya disewakan lagi ke pihak lain, sehingga menyalahi pemanfaatan sesuai akad dengan pemilik tanah dan bangunan.
2. Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat di Komp. Griya permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang dalam proses transaksinya biasa hanya menggunakan perjanjian lisan tanpa saksi dengan alasan, tolong menolong, niat baik dan saling percaya antara penyewa dan pemilik, perjanjian seperti ini potensial menimbulkan masalah dan tidak dianjurkan dalam Islam karena perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak atau wanprestasi sebelum masa sewa berakhir atau disebabkan oleh faktor lain seperti

salah satu pihak meninggal dunia dan ahli waris tidak mengetahui perjanjian tersebut karena ketiadaan surat perjanjian atau saksi dan lain sebagainya.

Akad sewa menyewa yang dilakukan pemilik tanah dan bangunan dengan penyewa hanya menggunakan akad secara lisan tanpa penjelasan secara detail mengenai *hal ihwal* sewa menyewa tersebut dan tanpa saksi yang dapat menjelaskan duduk perkara sewa menyewa antara pemilik tanah dan bangunan dengan penyewa seperti lama waktu sewa, kapan sewa menyewa di mulai dan kapan akan berakhir, berapa nominal atau besaran sewa dalam jangka waktu tertentu, apakah uang sewa sudah di bayar lunas untuk satu kali masa sewa atau baru dibayar uang muka saja dan lain sebagainya, sehingga perjanjian ini memiliki resistensi tinggi dapat merugikan salah satu pihak dengan ketidakjelasan termaksud di atas, ketidakjelasan ini dikenal dengan istilah *ghoror* dalam mu'amalah dan *ghoror* tidak saja dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam tetapi lebih dari itu dapat merusak dan bertentangan dengan hukum Islam.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat di Komp. Griya permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang dalam proses transaksinya biasa hanya menggunakan perjanjian lisan tanpa saksi dengan alasan, tolong menolong, niat baik dan saling percaya antara penyewa dan pemilik, perjanjian seperti ini potensial menimbulkan masalah dan tidak dianjurkan dalam Islam karena perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak atau wanprestasi sebelum masa sewa berakhir atau disebabkan oleh faktor lain seperti salah satu pihak meninggal dunia dan ahli waris tidak mengetahui perjanjian tersebut karena ketiadaan surat perjanjian atau saksi dan lain sebagainya.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat di Komp. Griya permata Asri Dalung Cipocokjaya Kota Serang mengandung beberapa ketentuan sewa menyewa yang tidak sesuai dengan hukum Islam. Ketentuan yang dimaksud antara lain akad sewa menyewa dan pemanfaatan barang sewaan, akad sewa menyewa yang dilakukan pemilik tanah dan bangunan dengan penyewa hanya menggunakan akad secara lisan tanpa

penjelasan secara detail mengenai *hal ihwal* sewa menyewa tersebut dan tanpa saksi yang dapat menjelaskan duduk perkara sewa menyewa antara pemilik tanah dan bangunan dengan penyewa seperti lama waktu sewa, kapan sewa menyewa di mulai dan kapan akan berakhir, berapa nominal atau besaran sewa dalam jangka waktu tertentu, apakah uang sewa sudah di bayar lunas untuk satu kali masa sewa atau baru dibayar uang muka saja dan lain sebagainya, sehingga perjanjian ini memiliki resistensi tinggi dapat merugikan salah satu pihak dengan ketidakjelasan termaksud di atas, ketidakjelasan ini dikenal dengan istilah *ghoror* dalam mu'amalah dan *ghoror* tidak saja dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa dalam hukum Islam tetapi lebih dari itu dapat merusak dan bertentangan dengan hukum Islam.

## **B. Saran**

1. Bagi kaum muslimin yang akan bertransaksi atau mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa hendaknya melakukan transaksi sewa menyewa dengan perjanjian tertulis dan disaksikan oleh dua orang saksi, di dalam surat perjanjian sewa menyewa itu hendaknya perlu menjelaskan *hal ihwal* yang berhubungan dengan sewa menyewa secara rinci yang biasa di sebut dengan surat kontrak. Kejelasan perjanjian ini akan melindungi kedua belah pihak dan meminimalisir masalah yang timbul dikemudian hari serta menghindari berbagai kerugian pada kedua belah pihak jika terjadi sesuatu di luar kendali

dan kehendak keduanya.

2. Bagi kaum muslimin yang akan mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian sewa menyewa hendaknya memahami dan memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing agar perjanjian itu mendatangkan *mashlahah* bukan masalah, tolong menolong yang saling menguntungkan bukan sebaliknya saling merugikan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Al-Fauzan, Saleh. *Fiqih Sehari-hari*. Jakarta: Gema Insani Press, 2005.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5 Cet. I*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Damsar dan Indrayani. *Pengantar Sosiologi Ekonomi Cet. 4*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Darsono, Ali Sakti, dkk. *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Fauzia, Ika Yunia. *Etika Bisnis dalam Islam*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1982.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Imam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Ja'far, A. Khumedi. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Lampung: Permatanet, 2016.

- Janwari, Yadi. *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam Analisis Fikih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenada Media, 2012.
- Muhammad. *Aspek Hukum dalam Muamalat*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: Raja Wali Pers, 2016.
- Rivai, Veithzal, Arifiandy Permata Veithzal dan Marissa Greace Haque Fawzi. *Islamic Transaction Law In Business dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2011.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah 13*. Bandung: Al-Ma'arif. 1997.
- Sahroni, Oni dan M Hasanuddin. *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Grafindo Persada, 2016.
- Shihab, M. Quraish. *Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an) Vol. II Cet. IV*. Jakarta: Lentera Hati, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Tim Penerjemah. *Al Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: CV. Diponegoro, 2015.

Tobing, David Hizkia. dkk. *Pendekatan Dalam Penelitian Kualitatif*. Denpasar: Universitas Udayana, 2017.

## **JURNAL**

Muzakki, M. Harir dan Ahmad Sumanto. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah di Desa Klesem Pacitan,” *Jurnal Al-Adalah*, Vol. 14 No. 2 (2017).

Nur, Efa Rodiah. “Riba Dan Gharar Suatu Tinjauan Hukum Dan Etika Dalam Transaksi Bisnis Modern,” *Jurnal Al-Adalah*, Vol. XII No. 3 (2015).

Zaelani, Abdul Qodir. “Bunga Bank Dalam Perspektif Sosio-Ekonomi Dan Ushul Fiqh,” *Jurnal Asas*, Jilid 4 (2012).

## **SKRIPSI**

Anggraini, Nina. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa Dalam Sistem Tahunan Dan Oyotan (Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur)”, Undergraduate Thesis, Insitut Agama Islam Negeri Metro, 2018.

Asiah. “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)”, Undergraduate Thesis, Insitut Agama Islam Negeri Surakarta, 2020.

Komariah, Nurul. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Emas di Desa Kuala Sekampung Kecamatan Sragi Kabupaten Lampung Selatan”, Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018.

Nur, Fauzan. “Analisis Praktik Sewa Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh, Banda Aceh)”, Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Arraniri Aceh, 2019.

- Sulvianti, Vivi. “Sistem Penyewaan Rumah Kos di Kelurahan Bukit Harapan Kecamatan Soreang Kota Parepare; Perspektif Hukum Islam”, Ungraduate Thesis, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Parepare, 2015.
- Syadiri, Andi. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Persawahan di Desa Sungai Upih Kuala Kampar Kabupaten Pelalawan Menurut Perspektif Fiqh Muamalah”, Undergraduate Thesis, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2015.