

**TINJAUAN HUKUM ISLAM PADA PERBEDAAN
PENENTUAN HARGA SEWA BOX SESERAHAN
(Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten
Musi Rawas Utara)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar S1 Dalam Ilmu Syari'ah**

oleh:

DELSI YUNANI

NPM :1921030552



Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
TAHUN 1444 H / 2023 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM PADA PERBEDAAN
PENENTUAN HARGA SEWA BOX SESERAHAN
(Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten
Musi Rawas Utara)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar S1 Dalam Ilmu Syari'ah**

oleh:

DELSI YUNANI

NPM :1921030552

Pembimbing I: Agustina Nurhayati, S.Ag.M.H.

Pembimbing II: Dharmayani, S.H.I.,M.Sy.

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
TAHUN 1444 H / 2023 M**

ABSTRAK

Ijarah atau yang sering di sebut dengan sewa-menyewa adalah salah satu fenomena muamalah yang sering terjadi di masyarakat. Tentunya dalam transaksi, kedua belapihak harus mengerti proses transaksinya supaya setatus sah dan legal. Ijarah secara bahasa berarti upah. mayoritas warganya sering melakukan penyewaan barang dalam bentuk apapun. Di Desa Karang Dapo terdapat jasa penyewaan *box* seserahan yang mana terdapat perbedaan harga yang signifikan, antara sewa individu dengan kelompok yang mana jika kita memakai sewa tersebut sendiri atau (individu) maka harga nya terlampau sedikit murah, beda hal nya dengan sistem kelompok yang mana biaya yang akan dikeluarkan lebih besar dua kali lipat dari sewa indivudu, yang mana objek nya sama ,jumlah *box* yang dipakai antara individu dengan persatuan juga sama.

Rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu: Bagaimana praktik perbedaan penentuan harga *box* seserahan (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara) dan Bagaimana perspektif Hukum Islam terhadap praktik perbedaan penentuan harga sewa *box* seserahan (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan. Adapun lokasi penelitian ini adalah Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, gejala, fakta, keadaan seseorang atau kelompok tertentu secara sistematis dan akurat.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan penulis, maka dapat disimpulkan antara pelanggan dan pihak pengusaha amel galery dalam melakukan perjanjian sewa menyewa masih menggunakan perjanjian lisan dan isi perjanjian tidak memuat secara detail terkait dengan ketentuan-ketentuan dan

harga sewa baik sewa individu ataupun sewa kelompok, Praktik perbedaan sewa box seserahan di Amel galery memiliki ketentuan yang berbeda antara penyewa individu dan kelompok perlu diketahui Amel galery ialah sebuah usaha yang menyediakan penyewaan box seserahan kepada masyarakat dengan ketentuan-ketentuan khusus yang dimilikinya, penyewaaan box seserahan di amel galery terdapat perbedaan penentuan harga box seserahan,jika penyewa adalah kelompok maka besaran biaya yang dikeluarkan ialah Rp.500.000,00,- jika penyewa ialah individu maka biaya sewa nya ialah Rp.250.000,00, Tinjauan Hukum Islam terkait Sewa Menyewa secara lisan di Musi Rawas Utara ialah *mubah* asalkan kedua belah pihak sama-sama ridha dan rela serta memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa namun, perjanjian sewa menyewa antara amel galery dan pelanggan akan lebih baik jika dilakukan secara tertulis dengan kontrak sewa menyewa yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, hal ini dikarenakan agar perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum dan kejelasan hukum sehingga meminimalisi terjadinya pihak-pihak yang dirugikan secara materi dan imateri.

Kata Kunci: Tinjauan Hukum Islam, Penentuan harga, Sewa-menyewa

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Delsi Yunani
Npm : 1921030552
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam Pada Perbedaan Penentuan Harga Sewa *Box* Seseherahan (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)** adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dengan footnote atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun. Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 17 oktober 2022

Penulis,



Delsi Yunani

NPM 1921030552



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Let.Kol. H. Suratmin Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703260

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi :Tinjauan Hukum Islam Pada Perbedaan Penentuan
Harga Sewa Box Seseurahan(Studi di Desa Karang
Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi
Rawas Utara)

Nama :Delsi Yunani
NPM :1921030552
Jurusan :Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas :Syariah


MENYETUJUI

Untuk di Munaqosyahkan dan dipertahankan dalam Sidang
Munaqosah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I,

Pembimbing II


Agustina Nurhayati,S.Ag,M.H
NIP.197408162003122004


Dharmavani,S.H.I.,M.Sy
NIP.2014080919840101118

Ketua Jurusan,


Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 19780725009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Let.Kol. H. Suratmin Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul: **TINJAUAN HUKUM ISLAM PADA PERBEDAAN PENENTUAN HARGA SEWA BOX SESERAHAN (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)** Disusun oleh, **Delsi Yunani NPM.1921030552** Program studi Hukum Ekonomi Syariah Telah di Ujikan dalam sidang Munaqosah di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: Rabu, 05 April 2023

Tim Penguji

Ketua : Khoiruddin, M.S.I. (.....)
Sekretaris : Nurasari, S.H., M.H (.....)
Penguji Utama : Dr. Lily Faizal, S.Sos., M.H (.....)
Penguji I : Agustina Nurhayati, S.Ag. M.H. (.....)
Penguji II : Dharmayani, S.H.I., M.Sy. (.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Syari'ah



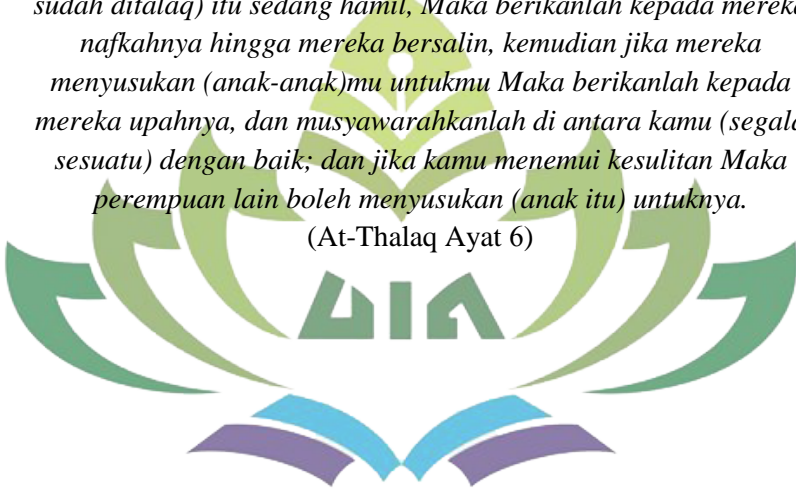
Dr. Efa Rohmah Nur, M.H.
NIP. 196908081993032002

MOTTO

أُولَاتِكُنَّ وَإِنْ عَلَيْنَ لَتُنْفِقُوا تَضَارُّوهُنَّ وَلَا وَجِدْكُمْ مِّنْ سَكَنتُمْ حَيْثُ مِّنْ أَسْكُنُوهُنَّ
يَبْكُرُوا تَعْمَرُوا أَجُورَهُنَّ فَآتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنْ حَمَلْنَ يَضَعْنَ حَتَّىٰ عَلَيْنَ فَأَنْفِقُوا حَمَلٌ
﴿٦﴾ أُخْرَىٰ لَهُ دَفَسْتُ رُضِعَ تَعَا سَرُّمُ وَإِنْ مَعْرُوفِ

Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

(At-Thalaq Ayat 6)



PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahnya yang telah memberikan kekuatan kesehatan dan kesabaran untuk penulis dalam mengerjakan skripsi ini. Skripsi sederhana ini saya persembahkan sebagai tanda cinta sayang dan hormat yang tak terhingga kepada:

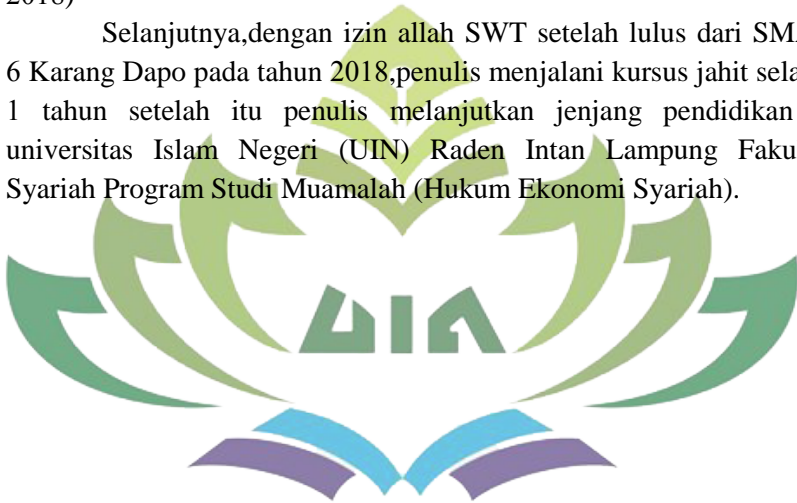
1. Kedua orang tuaku tercinta ibunda Hamimar dan ayahanda Nawawi yang ikhlas mengasuh dan mendidiku trimakasih atas dukungan serta kasih sayang yang begitu besar dan mulia berkat doa sucimu penulis dapat menyelesaikan kuliah
2. Trimakasih untuk saudara ku Reni Priana, S.E, Neli Sundari, Haikal Sutami, Jummaida April, Weni Nawawi, Amelia Contesa, S.pd, Nadia Nawawi, S.E, Yuyu Hilwana, S.p, Burhanudin, S.H trimakasih telah memberi suport dan doa yang tak pernah putus
3. Edwin Badawi, Andrian, Willy Indri Mahrani Trimakasih Karena selalu support, mengingatkan dan tentunya selalu memberikan doa yang terbaik untuk penulis.
4. Almamater tercinta Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Delsi Yunani dilahirkan pada tanggal 05 Desember 2000 di Karang Dapo anak ke sepuluh dari sepuluh bersaudara yang mempunyai sembilan kakak dari buah cinta dan kasih sayang Allah SWT dari pasangan Bapak Nawawi dan Ibu Hamimar

Riwayat pendidikan yang penulis tempuh yaitu Sekolah Dasar Negeri 1 Karang Dapo (lulus pada tahun 2012) kemudian penulis melanjutkan pendidikan sekolah menengah pertama Negeri Karang Dapo (lulus pada tahun 2015) selanjutnya penulis melanjutkan studi ke sekolah menengah atas Negeri 6 Karang Dapo (lulus pada tahun 2018)

Selanjutnya, dengan izin Allah SWT setelah lulus dari SMAN 6 Karang Dapo pada tahun 2018, penulis menjalani kursus jahit selama 1 tahun setelah itu penulis melanjutkan jenjang pendidikan di universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung Fakultas Syariah Program Studi Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah).



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, petunjuk dan kemudahan, sehingga skripsi dengan judul **TINJAUAN HUKUM ISLAM PADA PERBEDAAN PENENTUAN HARGA SEWA BOX SESERAHAN (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan keluarga, skripsi ini ditulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program strata satu (SI) program studi Hukum Keluarga Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam ilmu syari'ah. Atas semua bantuan pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lupa dihaturkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Wan Jamaluddin, M.Ag, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. selaku Dekan Fakultas Syariah beserta juga Wakil Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah banyak memberikan bimbingan kepada mahasiswa dan selalu memberikan motivasi kepada Mahasiswa dan Mahsiswi Fakultas Syariah.
3. Ibu Agustina Nurhayati, S.Ag.M.H dan ibu Dharmayani, S.H.I., M.Sy selaku pembimbing, yang telah menyediakan waktunya dan memberikan bimbingan dengan ikhlas dan sabar dalam mengerahkan dan memotivasi hingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak dan ibu dosen staf karyawan fakultas syariah yang telah mendidik, memberikan waktu dan layanannya dengan tulus dan ikhlas, kepada rekan-rekan jurusan Hukum Ekonomi Syariah terutama untuk rekan-rekan saya kelas B Hukum Ekonomi Syariah terimakasih banyak atas kebersamaannya mudah-mudahan tetap selalu terjaga pertemanan ini dan mendapatkan keberkahan dunia akhirat.

Akhirnya dengan iringan terimakasih penulis memanjatkan doa kehadiran Allah SWT semoga jerih payah dan amal bapak,ibu dan teman-teman sekalian mendapatkan balasan yang sebaik-baiknya dari Allah SWT dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya kepada pembaca. Aamiin.

Bandar Lampung, 17 Oktober 2022
Penulis

Delsi Yunani
NPM 1921030552



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	iii
SURAT PERNYATAAN	v
PERSETUJUAN	vi
PENGESAHAN	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Penegasan Judul.....	1
B. Latar Belakang Masalah	3
C. Fokus Dan Sub Fokus Penelitian	8
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan Penelitian	8
F. Manfaat Penelitian	9
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	9
H. Metode Penelitian	11
I. Sistematika Pembahasan.....	15
BAB II : AKAD SEWA MENYEWA DAN PERJANJIAN DALAM HUKUM ISLAM	17
A. Akad dalam Hukum Islam	17
1. Pengertian Akad	17
2. Dasar Hukum Akad	18
3. Rukun dan Syarat Akad	18
4. Macam-Macam Akad	24
5. Tujuan dan Hikmah Akad.....	28
B. Sewa-menyewa dalam Islam	29
1. Pengertian sewa-menyewa	29
2. Dasar Hukum sewa-menyewa	30
3. Rukun Dan Syarat sewa-menyewa	32
4. Macam-Macam sewa-menyewa	32

5. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa.....	35
C. Perjanjian	36
1. Pengertian Perjanjian.....	36
2. Syarat-Syarat Perjanjian	40
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	43
BAB III : LAPORAN HASIL PENELITIAN.....	45
A. Gambaran umum objek penelitian.....	45
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	50
C. Praktik Penentuan Harga Sewa Box Seseheraan di Desa Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara	62
BAB IV : ANALISIS DATA.....	65
A. Analisis Praktik Perbedaan Penentuan harga Sewa <i>Box</i> Seseheraan perspektif Hukum Islam.....	65
B. Analisis Perbedaan Penentuan Harga Sewa <i>Box</i> Seseheraan Perespektif Hukum Islam	66
BAB V : PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam memahami skripsi maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti serta makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan dibuatnya skripsi ini. penegasan tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang telah digunakan dan meminimalisir terjadinya makna ganda terhadap judul. disamping itu langkah ini merupakan pokok fokus terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

Adapun skripsi yang berjudul **TINJAUAN HUKUM ISLAM PADA PERBEDAAN PENENTUAN HARGA SEWA BOX SESERAHAN (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)**. Dengan uraian sebagai berikut:

Tinjauan, adalah hasil meninjau; pandangan; pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dsb). Sedangkan kata tinjauan berasal dari kata dasar “tinjau” yang berarti: melihat, menengok, memeriksa, mempelajari dengan cermat, menduga, mengintai.¹ Sementara Hukum Islam sendiri ialah peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan Al-Qur’an dan hadits. Yang bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam. Sebagai sistem hukum ia mempunyai beberapa istilah kunci yang perlu dijelaskan lebih dahulu, sebab, kadang kala membingungkan, kalau tidak diketahui persis maknanya.²

Penentuan harga Sewa, menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) arti kata penentuan adalah proses, cara, perbuatan menentukan. Arti lainnya dari penentuan adalah penetapan.³

¹Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, Edisi Keempat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), 1470.

²Ali Muhammad Daud, Pengantar Ilmu Hukum dan Hukum Islam di Indonesia, (Jakarta PT Raja Grafindo Persada, 2009), h. 42.

³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Keempat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), 198.

Sedangkan harga adalah nilai suatu barang atau jasa yang diukur dengan jumlah uang. Dikeluarkan oleh pembeli untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dan barang atau jasa berikut pelayanannya.⁴ Sementara Sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan dimasyarakat.⁵ Menurut Habsi Ash-Shiddiqie, sewa-menyewa adalah: akad yang objeknya penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, yaitu sama dengan menjual manfaat.

Kotak Seserahan, Kotak adalah wadah untuk menyimpan sesuatu. Kotak umumnya berbentuk persegi dan dibuka dengan mengangkat, menggeser atau memindahkan tutupnya.⁶ Sementara seserahan dalam lamaran dan pernikahan adalah simbol kesanggupan laki-laki untuk mencukupi kehidupan perempuan yang akan dipinangnya. Barang-barang yang dibawa, memiliki makna dan doa untuk kesejahteraan kedua calon mempelai di kehidupan mendatang, seserahan juga diartikan dengan seserahan menurut terminologi adalah menyerahkan sejumlah barang berupa alat perlengkapan rumah tangga seperti perhiasan, tempat tidur, lemari, meja kursi, alat-alat dapur dan lain sebagainya yang diserahkan kepada wali pengantin wanita sebelum akad nikah, termasuk didalamnya ada barang yang dipersiapkan untuk membayar maskawin pra akad nikah.⁷

Berdasarkan uraian penegasan judul yang telah penulis paparkan diatas maka yang dimaksud dengan **TINJAUAN HUKUM ISLAM PADA PERBEDAAN PENENTUAN HARGA SEWA BOX SESERAHAN (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)**, ialah meneliti

⁴W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: PN Balai Pustaka, 1984), 933.

⁵Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perjanjian dan Perikatan*, (Jakarta: Pradya Paramita, 2008), 53.

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Keempat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), 178.

⁷Abu Yasid, *Fikih Keluarga*, (Jakarta: Erlangga, 2007), 71.

tentang perbedaan penentuan harga sewa box seserahan jika ditinjau dari sudut pandang hukum Islam dan aturan-aturan syariah, sehingga diharapkan hasil dari penelitian ini akan berguna bagi masyarakat dan menjadi barometer penelitian selanjutnya.

B. Latar Belakang Masalah

Pada era yang penuh dengan persaingan baik pada sektor pemerintahan, perdagangan terutama dalam bidang ekonomi merupakan suatu hal yang sedang marak dan menjadi topik pembicaraan dalam setiap waktu karna manusia tidak terlepas dari kehidupan berekonomi.

Manusia berperan sebagai makhluk sosial dalam bidang muamalah. sebagai makhluk sosial, Allah SWT tidak menjadikan setiap manusia berhajat kepada yang lain untuk memenuhi hajat hidupnya jika tidak berkerja sama dengan orang lain untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup manusia di perlukan kerja sama dan gotong royong dalam segala hal. Dalam perekonomian terdapat suatu perikatan satu dengan yang lain. Dimana dengan perikatan inilah menimbulkan suatu hubungan hukum antara mereka yang melakukan perikatan dalam perekonomian. Terlepas dari itu, perikatan merupakan suatu peraturan yang diatur oleh hukum yang menghubungkan satu pihak dengan pihak lain, ada yang timbul dari persetujuan seperti jual beli, sewa-menyewa, persetujuan kerja dan sebagainya, akan tetapi ada pula yang ditimbulkan dari ketentuan undang-undang, yaitu ikatan untuk mengganti kerugian karna perbuatan merugikan orang lain. Perjanjian dalam sehari-hari tidak akan terlepas dari perikatan, membeli barang menimbulkan perikatan dengan penjual, menjual juga menimbulkan perikatan dengan pembeli, begitupun sewa-menyewa juga tidak akan terlepas dari perikatan, orang yang menyewa menimbulkan perikatan dengan penyewa, begitu juga sebaliknya penyewa menimbulkan perikatan dengan orang yang menyewa.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, maka dari perjanjian itulah timbul suatu

perikatan atau hubungan hukum antara kedua belapihak yang membuat perjanjian. Bentuk perjanjian berupa suatu perikatan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan atau secara tertulis.

Dengan demikian maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat karna perjanjian itu menimbulkan perikatan. Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian maka suatu perjanjian juga di nama kan persetujuan karna kedua belah pihak itu setuju melakukan sesuatu.⁸Dalam Islam perjanjian itu sendiri merupakan suatu cara untuk mendapatkan hak milik yang sah dan cara umum memindahkan hak milik perjanjian ini menjelaskan tentang antara penyewa dan penerima yang di kenali sebagai tanggung jawab dan pertalian antara dua belah pihak dengan merujuk pada perikatan tertentu. Hubungan antara manusia satu dengan yang lain nya dalam ajaran Islam disebut dengan muamalah menurut pengertian umum muamalah berarti perbuatan atau pergaulan manusia di luar ibadah. Muamalah merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia. sedangkan ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan tuhan.⁹Dalam kehidupan bermuamalah manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidup. Kebutuhan manusia yang tidak terbatas akan tetapi alat pemenuhan kebutuhan yang terbatas mendorong manusia untuk selalu berusaha mencari sumber kebutuhan. Apabila manusia hanya mengandalkan diri sendiri, tentulah pemenuhan kebutuhan akan terwujud, dengan demikian manusia harus tolong menolong saling bertukar keperluan melalui kerjasama dengan hukum Allah swt. seperti firman Allah swt:

⁸Muhammad Musadi, Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Perdata, 15.

⁹Ghufron masadi, *fiqh muamalah kontekstual*, (Jakarta:Grapindo Persada, 2002),

أَهْدَىٰ وَلَا الْحَرَامَ الشَّهْرَ وَلَا اللَّهَ شَعْبِيرَ تَحْلُوا إِلَّا ءَامَنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
 ضُونَانَهُمْ مِّنْ فَضْلًا يُبْتَغُونَ الْحَرَامَ الْبَيْتَ ءَامِينَ وَلَا الْقَلْبِدَ وَلَا
 صَدُوكُمْ أَنَّ قَوْمِ شَنْانٍ تُجْرِمَنَّكُمْ وَلَا فَاصْطَادُوا وَحَلَلْتُمْ وَإِذْ أَوْر
 أَوْلَا وَالتَّقْوَىٰ الْبِرِّ عَلَىٰ وَتَعَاوَنُوا تَعْتَدُوا وَأَنَّ الْحَرَامَ الْمَسْجِدِ عَن
 الْعِقَابِ شَدِيدُ اللَّهِ إِنْ اللَّهُ وَاتَّقُوا أَوَّالِ الْعَدْوَانِ الْإِثْمِ عَلَىٰ تَعَاوَنُوا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya. (Q.S Al-Ma'idah ayat):(2)

Salah satu bentuk kerja sama yang umum dimasyarakat adalah sewa-menyewa yang bisa dijadikan suatu usaha yang menguntungkan, misalnya sewa-menyewabox seserahan. Jasa sewa box seserahan memiliki manfaat yang dibutuhkan manusia. Seperti hal nya menyewa perlengkapanbox seserahan. Seiring berjalannya waktu dan berkembangnya zaman kearah yang

lebih modern, maka transaksi sewa menyewa menjadi beraneka ragam dalam bentuk maupun cara nya salah satu nya adalah sewa-menyewa box seserahan. Selain daripada dalil Al-qur'an di atas dasar hukum sewa-menyewa adalah hadits dan *ijma'.* *Ijma'* para ulama sepakat tentang diperbolehkannya sewa-menyewa dalam masyarakat. Etika bisnis Islam adalah aqidah Islamiyah, menerangkan bahwa Islam adalah agama dan sekaligus ideologi sempurna yang mengatur segala aspek kehidupan tanpa kecuali, termasuk aspek ekonomi.¹⁰

Adapun prinsip-prinsip dalam etika bisnis Islam sebagai berikut:

1. Prinsip kesatuan/tauhid/keesaan.¹¹
2. Prinsip keadilan/ keseimbangan.
3. Prinsip kebenaran: kebajikan dan kejujuran.
4. Prinsip kehendak bebas/ kebebasan.
5. Prinsip tanggung jawab.

Akibatnya akan ada pihak yang akan dirugikan dan menimbulkan penyesalan dikemudian hari, sehingga akan mengurangi manfaat dari sewa-menyewa tersebut. Etika bisnis Islam adalah aqidah Islamiyah, menerangkan bahwa Islam adalah agama dan sekaligus ideologi sempurna yang mengatur segala aspek kehidupan tanpa kecuali, termasuk aspek ekonomi.¹²

Adapun prinsip-prinsip dalam etika bisnis Islam sebagai berikut:

1. Prinsip kesatuan/tauhid/keesaan.¹³
2. Prinsip keadilan/ keseimbangan.
3. Prinsip kebenaran: kebajikan dan kejujuran.
4. Prinsip kehendak bebas/ kebebasan.
5. Prinsip tanggung jawab.

Dalam kitab *Al-muamalah Fil Islam* karangan Abdul Sattar Fathullah Said mengatakan: “Diantara unsur dharurat (masalah paling penting) dalam masyarakat manusia adalah muamalah yang mengatur hubungan antara individu dan masyarakat dalam kegiatan

¹⁰Khoiruddin, M.S.I, *Etika Bisnis Dalam Islam* (Bandar Lampung: Permatanet, 2015), 25.

¹²Ibid., 25.

¹³Ibid., 54.

ekonomi. Salah satu hubungan muamalah adalah hubungan antara pekerja dengan pemilik pekerjaan tersebut atau hubungan karyawan dengan perusahaan yang mempekerjakannya.

Muamalah yang mengatur hubungan antara pekerja dengan pemilik pekerjaan disebut *Ijarah*. *Ijarah* secara bahasa adalah imbalan atau upah, sewa, jasa.¹⁴ *Ijarah* adalah pemberian jasa dari seorang ajiir (orang yang dikontrak tenaganya atau pekerja) kepada *musta'jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemberian harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang ajiir sebagai imbalan (ujrah) dari jasa yang diberikan. Oleh karena itu *ijarah* merupakan transaksi terhadap jasa tertentu dengan disertai imbalan (kompensasi) atau '*aqdu almanfa'ah bi al-iwad*'.¹⁵

Di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara, mayoritas warganya sering melakukan penyewaan barang dalam bentuk apapun. Terdapat hal yang menarik Di Desa Karang Dapo terdapat jasa penyewaan *box* seserahan yang mana terdapat perbedaan harga yang signifikan, antara sewa individu dengan persatuan (kelompok) yang mana jika kita memakai sewa tersebut sendiri atau (individu) maka harganya terlampau sedikit murah, beda halnya dengan sistem persatuan atau kelompok yang mana biaya yang akan dikeluarkan lebih besar dua kali lipat dari sewa individu, maka saya tertarik untuk mendalami kasus ini yang mana objeknya sama, jumlah *box* yang dipakai antara individu dengan persatuan juga sama, hantaran mas kawinnya sama, sedangkan harga sewanya berbeda. Seperti halnya sewa individu hanya mengeluarkan biaya Rp250.000.00,- untuk sekali pakai sedangkan biaya persatuan (kelompok) Rp500.000.00,- maka berdasarkan hal tersebut terjadi perbedaan harga yang sangat signifikan antara pembeli individu dan kelompok dengan selisih harga mencapai dua kali lipat atau 100%, terlebih pada perjanjian yang telah dilaksanakan tidak ada ketentuan perbedaan harga tersebut yang terkesan sangat membebani konsumen.

¹⁴ Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 121.

¹⁵ Karebet Widjajakusuma, dkk, *Pengantar Manajemen Syariat*, (Jakarta: Khairul Bayan 2003), 147.

Berdasarkan latar belakang diatas, menurut peneliti masalah ini layak untuk diteliti lebih lanjut dengan pembahasan yang lebih jelas mengenai praktik sewa-menyewa yang dilakukan di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara. Penelitian ini berjudul **TINJAUAN HUKUM ISLAM PERBEDAAN DALAM PENENTUAN HARGA SEWA BOX SESERAHAN** (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara).

C. Fokus dan Sub Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah meneliti dan mengkaji tentang bagaimana perbedaan dalam penentuan harga sewa *box* seserahan perespektif hukum Islam yang ada di Desa Karang dapo, Kecamatan Karang Dapo, Kabupaten Musi rawas utara.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana praktik perbedaan penentuan harga *box* seserahan (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara) ?
2. Bagaimana perspektif Hukum Islam terhadap perbedaan penentuan harga sewa *box* seserahan (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas, terdapat beberapa tujuan dalam skripsi ini diantaranya:

1. Untuk mengetahui praktek perbedaan penentuan harga sewa *box* seserahan (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)
2. Untuk mengetahui perspektif Hukum Islam terhadap praktik perbedaan penentuan harga sewa *box* seserahan (Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara)

F. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan berguna untuk:

1. Bahan informasi Ilmiah di bidang ekonomi Islam khususnya pada bidang *studimuamalah*.
2. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis dan bagi pembaca terutama mahasiswa di luar sana yang sama seperti saya jurusan studi muamalah.

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

1. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Pohon Pepaya Dengan Sistem Tahunan oleh Arfan Fadli tahun 2019 dengan hasil penelitian Berdasarkan hasil penelitian,Praktek sewa-menyewa pohon pepaya diPekon sidomulyo kecamatan Airnaningan,Tanggamus berkembang sangat baik dan berlangsung sudah bertahun-tahun dan dapat dikemukakan bahwa praktek sewa-menyewa pohon pepaya dengan sistem tahunan di Pekon Sidomulyo Kecamatan Airnaningan, Tanggamus tidak sesuai dengan Hukum Islam karena tidak memenuhi beberapa syarat-syarat sewa-menyewa pada umumnya. Oleh karena itu praktek sewa-menyewa pohon pepaya di Pekon Sidomulyo Kecamatan Airnaningan,Tanggamus bersifat *gharar* yang dilarang dalam Islam.¹⁶ Pada penelitian ini memiliki persamaan bahasan yakni mengenai sewa menyewa dan metode penelitian kualitatif yang digunakan,namun memiliki perbedaan penelitian pada objek dan lokasi penelitian serta objek pada penelitian ini adalah terkait sewa menyewa pohon pepaya tahunan sementara objek penelitian penulis adalah tentang sewa menyewa box seserahan.
2. Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Secara Lisan di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata oleh Burhanudin tahun 2017 dengan hasil penelitian Hasil penelitian dan wawancara dengan 4 responden yakni H.

¹⁶Arfan Fadli,Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Pohon Pepaya Dengan Sistem Tahunan (Studi Di Pekon Sidomulyo Kecamatan Airnaningan Tanggamus),*Skripsi*. Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri (Uin) Raden Intan Lampung,2019, 70.

Junaidi, H. Adnan, Hj.Herniwati dan H. Syarifudin peneliti dapatkan,berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa,masih tidak paham berdasarkan dari dari beberapa infroman masih salah dalam mengartikan bagaimana perjanjian secara lisan dan tertulis. Serta perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Berdasarkan tinjauan hukum perdata perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak.¹⁷ Persamaan dalam penelitian ini ialah sama-sama membahas terkait bagaimana akad sewa menyewa yang ditinjau dari sudut pandang agama Islam namun perbedaan mendasar pada penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan ialah terkait dengan objek sewanya, pada penelitian penulis membahas tentang sewa box seserahan yang didalamnya terdapat perbedaan penetapan jumlah harga dan pada penelitian yang dilakukan oleh burhanuddin membahas tentang akad sewa menyewa yang dilakukan hanya secara lisan kemudian ditinjau lebih lanjut melalui kaca mata agama Islam.

3. Tinjauan Hukum Ekonomi Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu oleh Muhammad arif budiman dengan hasil penelitian, hasil penelitian ditemukan bahwa praktek sewa menyewa kios pasar Panorama Kota Bengkulu,pemanfaatan kios yang menjadi objek digunakan oleh pedagang untuk berjualan. Pengolahan manfaat kios hanya dilakukan secara sewa menyewa antara UPTD Pasar Panorama dan pedagang, perjanjian sewa dilakukan secara lisan. Biaya sewa kios dibebankan kepada pedagang atau penyewa kios sebesar Rp.80.000 perbulan pembayaran sewa dilakukan dengan cara setiap bulan akan diambil langsung oleh

¹⁷Burhanuddin Muhammad Hasan, Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata,*Skripsi*. Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya Fakultas Syari'ah Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah 1437 H / 2017 M, 80.

pihak UPTD pasar Panorama. Pelaksanaan perjanjian sebanyak 70% pedagang atau penyewa kios melakukan pembayaran biaya sewa dilakukan secara lalai tidak sesuai tanggal tempo yang dijanjikan dan dilakukan terus menerus. sehingga merugikan UPTD Pasar Panorama. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap praktek sewa menyewa kios Pasar Panorama Kota Bengkulu adalah terdapat ketidakadilan dalam pemenuhan perjanjian pembayaran sewa, karena tidak melakukan perjanjian permbayaran sewa dengan jujur (sidiq) dan bertanggung jawab (amanah). Pelaku ekonomi tidak diperbolehkan mengejar keuntungan pribadi bila hal itu merugikan orang lain.¹⁸Persamaan dalam penelitian ini ialah objek bahasan dan dinarasikan menggunakan metode penelitian yang sama yakni kualitatif dengan jenis penelitian lapangan, perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang penulis lakukan ialah penelitian ini ditinjau menggunakan hukum ekonomi Islam yang juga mengikut sertakan aspek dan teori ekonomi Islam didalamnya namun pada penelitian penulis membahas terkait dengan perbedaan jumlah harga sewa box yang ditelaah menggunakan tinjauan hukum Islam, aspek yang diutamakan pada penelitian penulis adalah bagaimana hukum dari sewa box seserahan tersebut yang didalamnya terdapat perbedaan jumlah harga.

H. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan. Adapun lokasi penelitian ini adalah Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara.

¹⁸Muhammad Arif Budiman, Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu, *Skripsi*. Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu, 2019, 90.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, gejala, fakta, keadaan seseorang atau kelompok tertentu secara sistematis dan akurat.

2. Data dan Sumber data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan.¹⁹

Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian ini ialah data yang diperoleh dari wawancara secara langsung dengan pemilik *box* seserahan, wawancara pula dilakukan terhadap penyewa *box* seserahan tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapatkan dari sumber secara tidak langsung yaitu buku-buku kepustakaan dan catatan-catatan atau dokumen-dokumen tentang segala sesuatu yang terkait dengan pembahasan ini. data sekunder merupakan data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi diluar dari peneliti sendiri, walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli.²⁰

3. Populasi dan sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan subyek penelitian mungkin beberapa manusia, benda- benda, pola dan sikap, tingkah laku dan sebagainya yang menjadi obyek penelitian²¹ Maka poplasi dari penelitian ini adalah segala hal yang berkaitan dengan perbedaan dalam penentuan harga sewa *box*

¹⁹Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), 243.

²⁰Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 58.

²¹Eta Mamang Sangadji Dan Sopiiah, *Metodologi Penelitian* (Pendekatan Praktis Dalam Penelitian),(Yogyakarta: C.V Andi. 2010),.48.

seserahan(Studi di Desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara). Populasi dalam penelitian ini adalah:

- 1) 1 orang pemilik usaha sewa box seserahan dan karyawan berjumlah 2 orang
- 2) Pelanggan yang menggunakan jasa sewa box seserahan berjumlah 15 orang

Sehingga total dari populasi ini adalah 18 orang

b. Sampel

Sampel adalah wakil atau sebagian dari populasi yang akan di teliti, Bisa juga contoh yang mewakili dari popolasi dan cermin dari keseluruhan obyek yang diteliti.²²

Menurut Prof. Dr. Sugiyono, sampel dalam penelitian kualitatif bukan dinamakan responden, tetapi dinamakan narasumber, atau partisipan, informan, teman dan guru dalam penelitian.²³ Teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *Purposive Sampling* yaitu untuk menentukan sampel penelitian secara sengaja di sesuaikan dengan pertanyaan-pertanyaan sampel yang akan di ajukan pemilihan sekelompok subyek yang akan dijadikan sampel dari populasi dilakukan secara acak tanpa memperhatikan starta yang ada pada populasi itu.²⁴ Dimana penelitalah yang akan menentukan sampel itu sendiri sesuai dengan pertanyaannya. Dikarenakan populasi penelitian yang kurang <100 maka untuk narasumber penelitian akan diambil seluruh jumlah dari populasi yakni 6 orang dengan rincian sebagai berikut:

- 1) 1 orang pemilik usaha sewa box seserahan Amel Galery
- 2) 2 karyawan Amel Galery
- 3) Pelanggan yang menggunakan jasa sewa box seserahan berjumlah 3 orang hal ini berdasarkan mempertimbangkan jarak kedekatan tempat tinggal antara peneliti dan

²²Suharsimki Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jskarta: RinekaCipta, 1997),h.120.

²³Sugiyono; memahami *Penelitian Kualitatif*, (Bandung; CV, Alfabeta Bandung,2014),h.50

²⁴Kartini Kartono, *Pengantar Metedologi Research Sosial*, (Bandung: Mondar Maju, 1996),h.33

narasumber dan seberapa sering pelanggan memesan seserahan ke Amel Galeri

Sehingga total dari populasi ini adalah 6 orang

4. Pengumpulan Data

Karena penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), maka pengumpulan data yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah usaha untuk mendapatkan data secara langsung dengan cara melihat, mendengar, mengamati dan merasakan hal-hal yang berkaitan dengan objek sewa-menyewa, untuk kemudian dijadikan sebuah data berdasarkan gagasan pengetahuan yang sudah diketahui sebelumnya untuk mendapatkan informasi.²⁵

b. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah suatu kegiatan pertemuan dari dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.²⁶

c. Dokumentasi

Merupakan pelengkap daripada metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif, dokumentasi dapat berbentuk tulisan, gambar, catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah atau karya-karya monumental dari seseorang.

5. Metode Pengolahan Data

Setelah data dari lapangan terkumpul, maka peneliti menggunakan teknik pengolahan data dengan tahapan sebagai berikut:

- a. *Editing*, yaitu penelitian kembali data yang telah dikumpulkan dengan menilai apakah data yang telah dikumpulkan tersebut

²⁵Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Grup, 2009), 252.

²⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2010), 194.

cukup baik atau relevan untuk diproses atau diolah lebih lanjut.²⁷

- b. *Organizing*, menyusun secara sistematis data mengenai perbedaan dalam penentuan harga sewa *box* seserahan perespektif Hukum Islam *Analizing*, penelitian yang dilakukan secara sistematis perbedaan dalam penentuan harga sewa *box* seserahan perespektif Hukum Islam

6. Analisa Data.

Adapun metode analisis data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan pola pikir induktif. Prinsip pokok data kualitatif adalah mengolah dan menganalisis data-data yang terkumpul menjadi data yang sistematis, teratur, terstruktur dan mempunyai makna. Pola pikir induktif yaitu berawal dari fakta-fakta yang khusus atau peristiwa yang konkrit, kemudian dari fakta-fakta itu ditarik generalisasi yang bersifat umum dan diolah untuk diambil data-data yang bersifat khusus mengenai **Pandangan Hukum Islam Dalam Perbedaan Penentuan Harga Sewa *Box* Seseheraan (Studi Di rumah usaha ibu amelia contesa Di desa Karang Dapo Kecamatan Karang Dapo Kabupaten Musi Rawas Utara).**

I. Sistematika Pembahasan

1. BAB I Pendahuluan

Pada Bab ini memuat pokok bahasan tentang Penegasan Judul, Latar Belakang Masalah, Fokus Dan Sub-Fokus Penelitian. Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan, Metode Penelitian, Serta Sistematika Bahasan.

2. BAB II Landasan Teori

Memuat secara rinci kajian literatur yang berkaitan dengan judul yang di tuangkan pada landasan teori.

3. BAB III Deskripsi Objek Penelitian

Memuat uraian deskripsi objek penelitian, yang di jabarkan pada 2 sub bab yakni :

- a. Gambaran umum objek penelitian
- b. Penyajian Fakta dan data penelitian

4. BAB IV Analisis Penelitian

Pada Bab ini Analisis Penelitian berisikan :

- a. Analisis data Penelitian
- b. Temuan Penelitian

5. BAB V Penutup

Pada bab terakhir ini berisikan kesimpulan, saran dan rekomendasi.

Kesimpulan menyajikan secara ringkas seluruh penemuan penelitian yang berhubungan dengan masalah penelitian kesimpulan di dapatkan melalui hasil analisis data yang diuraikan pada bab-bab sebelumnya.

Saran dirumuskan berdasarkan hasil dari penelitian tersebut, berisikan uraian-uraian mengenai langkah apa saja yang harus diambil oleh pihak- pihak terkait dengan hasil penelitian yang bersangkutan. Saran ditujukan pada dua hal yaitu:

- a. Saran dalam usaha memperluas hasil penelitian, contohnya anjuran untuk melakukan penelitian lanjutan
- b. Saran untuk menentukan kebijakan-kebijakan pada permasalahan terkait sesuai pada fokus penelitian.

BAB II

AKAD SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Akad dalam Hukum Islam

1. Pengertian Akad

Pengertian akad berasal dari bahasa Arab, *al-`aqq* yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan pemufakatan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad. Dalam kitab fiqh sunnah, kata akad diartikan dengan hubungan (الرَّبْطُ) dan kesepakatan.

Secara istilah fiqh, akad di definisikan dengan “pertalian ijab (pernyataan penerimaan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan.

Pencantuman kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syariat” maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata “berpengaruh kepada objek perikatan” maksudnya adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak lain yang menyatakan qabul.²⁸

Hasbi Ash-Shiddieqy mengutip definisi yang dikemukakan oleh Al-Sanhury, akad ialah “perikatan ijab qabul yang dibenarkan syara” yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak”. Adapun yang mendefinisikan, akad ialah “ikatan, pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak.²⁹ Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa akad adalah “pertalian ijab (ungkapan tawaran di satu pihak yang mengadakan kontrak) dengan qabul (ungkapan penerimaan oleh pihak lain) yang memberikan pengaruh pada suatu kontrak.

²⁸ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana, 2010), 51.

²⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Amzah, 2010), 15.

2. Dasar Hukum Akad

Dasar hukum di lakukannya akad dalam AlQur'an adalah surah Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut

أَلَا نَعْمَ هَيِّمَةٌ لَكُمْ أَحَلَّتْ بِالْعُقُودِ أَوْ فُؤَاءِ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا
رِيدُ مَا حَكَّمَ اللَّهُ إِنَّ حُرْمًا وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مُحِلِّي غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُتَلَى مَا إِلَّا



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.

Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam Al-Qur'an. Dijelaskan dalam firman Allah surat Ali Imran ayat 76:

الْمُتَّقِينَ يُحِبُّ اللَّهُ فَإِنْ وَاتَّقَى بَعْدَهُ أَوْ فِى مَنْ بَلَى

(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.

3. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad

Rukun akad itu adalah segala sesuatu yang mengungkapkan kesepakatan dua kehendak atau yang menempati tempat keduanya baik berupa perbuatan, isyarat, atau tulisan. Suatu perjanjian dalam hukum Islam apabila memenuhi rukun dan syarat-syarat. Syarat adalah persyaratan yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun tersebut:

1) *`Aqid*

`Aqid adalah orang yang berakad (subjek akad). Terkadang masing-masing pihak terdiri dari salah satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya, penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang berbeda dengan ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.

2) *Ma'uqud 'Alaih*

Ma'uqud 'alaih adalah benda-benda yang akan di akadkan (objek akad), seperti benda-benda yang di jual dalam akad jual beli, dalam akad hibah atau pemberian, gadai dan hutang.

3) *Maudhu' 'Alaih*

Maudhu' al-`Aqid adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan di beri ganti.

4) *Shighat al-Aqid*

Shighat al-`Aqid yaitu ijab qabul. Ijab adalah ungkapan yang pertama kali di lontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Pengertian ijab qabul dalam pengalaman dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad misalnya yang berlangganan majalah, pembeli mengirim uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari kantor pos.³⁰

³⁰Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta : Pustaka Kencana, 2010), 51.

b. Syarat Akad

Dalam ijab qabul terdapat beberapa syarat yang harus di penuhi, ulama fiqh menuliskannya sebagai sebagai berikut:

- a. Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak, misalnya : aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau pemberian
- b. Adanya keselarasan antara ijab dan qabul
- c. Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, tidak menunjukkan penolakan dan pembatalan dari keduanya.
- d. Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena di ancam atau di takut-takuti oleh orang lain karena dalam tjarah (jual beli) harus saling merelakan

Beberapa cara yang diungkapkan dari para ulama fiqh dalam melaksanakan aqad yakni:

- a. Dengan cara tulisan atau kitabah, misalnya dua aqid berjauhan tempatnya maka ijab qabul boleh dengan kitabah atau tulisan.
- b. Isyarat, bagi orang tertentu akad atau ijab qabul tidak dapat di laksanakan dengan tulisan maupun lisan, misalnya pada orang bisu yang tidak bisa baca maupun tulis, maka orang tersebut akad dengan isyarat.
- c. Perbuatan, cara lain untuk membentuk akad selain dengan cara perbuatan. Misalnya seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian penjual menyerahkan barang yang di belinya.
- d. Lisan al-Hal. Menurut sebagian ulama, apabila seseorang meniggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang di tinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu di pandang telah ada akad ida' (titipan).

Mengucapkan dengan lidah merupakan salah satu cara yang di tempuh dalam mengadakan akad, tetapi ada juga cara lain yang dapat menggambarkan kehendak untuk berakad. Para ulama

fiqh menerangkan beberapa cara yang di tempuh dalam akad yaitu:³¹

- 1) Dengan cara tulisan (kitabah), misalnya dua aqid berjauhan tempatnya, maka ijab qabul boleh dengan kitabah. Atas dasar inilah para ulama membuat kaidah : Tulisan itu sama dengan ucapan.
- 2) Isyarat. Bagi orang-orang tertentu akad tidak dapat di laksanakan dengan ucapan atau tulisan, misalnya seseorang yang bisu tidak dapat mengadakan ijab qabul dengan tulisan. Maka orang yang bisu dan tidak pandai baca tulis tidak dapat melakukan ijab qabul dengan ucapan dan tulisan. Dengan demikian, qabul atau akad di lakukan dengan isyarat. Berdasarkan kaidah sebagai berikut : “Isyarat bagi orang bisu sama dengan ucapan lidah. Sementara dalam Islam syarat-syarat akad ialah sebagai berikut:³²
 - a. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti pengampuan, dan karena boros.
 - b. Yang di jadikan objek akad dapat menerima hukumnya
 - c. Akad itu di izinkan oleh syara’, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan ‘aqid yang memiliki barang.
 - d. Janganlah akad itu akad yang di larang oleh syara’, seperti jual beli mulasamah. Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila rahn (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan).
 - e. Ijab itu berjalan terus, tidak di cabut sebelum terjadi qabul. Maka apabila orang berijab menarik kembali ijabnya sebelum qabul maka batallah ijabnya.
 - f. Ijab dan qabul harus bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelumnya adanya qabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

³¹Hasby Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Bulan Bintang, 1997), 30.

³²Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Amzah, 2010), 15.

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Berikut ini prinsip-prinsip akad dalam Islam:³³

- a. Prinsip kebebasan berkontrak
- b. Prinsip perjanjian yang mengikat
- c. Prinsip kesepakatan bersama
- d. Prinsip ibadah
- e. Prinsip keadilan dan keseimbangan prestasi
- f. Prinsip kejujuran yang amanah

Syarat akad adalah syarat yang ditetapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat-akibat hukum dari suatu akad. Apabila syarat tersebut tidak ada maka akadnya menjadi fasid, tetapi tetap sah dan eksis, yang kemudian ulama mengelompokkannya menjadi beberapa macam syarat yakni:

- a. Syarat terjadinya akad

Syarat *in'iqad* adalah sesuatu yang disyaratkan terwujudnya untuk menjadikan suatu akad dalam zatnya sah menurut syara'. Apabila syarat tidak terwujud maka akad menjadi batal. Syarat ini ada dua macam:

- 1) Syarat umum yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap akad. Syarat ini meliputi syarat dalam shighat, aqid, objek akad. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut:³⁴
 - a) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan, dan karenaboros.
 - b) Akad tersebut diperbolehkan oleh hukum Islam, dilakukan oleh orang yang berwenang melakukannya hal ini karena akad tidak sah apabila pelakunya ialah orang gila atau orang yang dibawah pengampuan
 - c) janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara', seperti jual beli mulasamah

³³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta : UII Pres, 1982), 65.

³⁴ H. A. Syafii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Pres, 2008), 32.

- d) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka apabila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul maka batalah ijabnya.

2) Syarat khusus

Syarat yang dipenuhi dalam sebagian akad, bukan dalam akad lainnya. Contohnya seperti syarat saksi dalam akad nikah, syarat penyerahan barang dalam akad-akad kebendaan (hibah, gadai, dan lain-lain).

b. Syarat sah

Syarat sah adalah syarat yang ditetapkan oleh syara' untuk timbulnya akibat-akibat hukum dari suatu akad. Apabila syarat tersebut tidak ada maka akadnya menjadi fasid, tetapi tetap sah dan eksis.³⁵

c. Syarat nafadz (kelangsungan akad)

Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat:

- a) Adanya kepemilikan atau kekuasaan. Artinya orang yang melakukan akad harus pemilik barang yang menjadi objek akad, atau mempunyai kekuasaan (perwakilan). Apabila tidak ada kepemilikan dan tidak ada kekuasaan (perwakilan), maka akad tidak bisa dilangsungkan, melainkan mauquf (ditangguhkan), bahkan menurut Asy-Syafi'i dan Ahmad akadnya batal.
- b) Di dalam objek akad tidak ada hak orang lain. Apabila di dalam barang yang menjadi objek akad terdapat hak orang lain, maka akadnya mauquf, tidak *nafidz*.

d. Syarat *luzum*

Pada dasarnya setiap akad itu sifatnya mengikat (lazim). Untuk mengikatnya (lazim-nya) suatu akad, seperti jual beli, disyaratkan tidak adanya kesempatan khiyar (pilihan), yang memungkinkan di fasakh nya akad oleh salah satu pihak. Apabila didalam akad tersebut terdapat khiyar, maka akad tersebut tidak mengikat (lazim) bagi orang yang memiliki hak khiyar tersebut. Dalam kondisi seperti itu ia boleh membatalkan akad atau menerimanya.

³⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 114.

Menurut ulama Mazhab az- Zahiri semua syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad, apabila tidak sesuai dengan al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah adalah batal. Sedangkan menurut jumbuh ulama fikih, selain Mazhab az- Zahiri, pada dasarnya pihak-pihak yang berakad itu mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat tersendiri dalam suatu akad. Kebebasan menentukan syarat-syarat dalam akad tersebut, ada yang bersifat mutlak, tanpa batasan selama tidak ada larangan di dalam al-Qur'an dan Sunnah, sebagaimana yang dikemukakan oleh ulama Mazhab Hanbali dan Maliki.³⁶

4. Macam-Macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa akad itu dapat dibagi dan dilihat dari beberapa segi, jika dilihat dari keabsahannya menurut syariah akad dibagi menjadi dua yakni:³⁷

a. Akad shahih

Akad shahih adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi akad shahih menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Akad nafiz (sempurna untuk dilaksanakan), adalah akad yang dilaksanakan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) Akad mawquf, adalah akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang dilaksanakan oleh anak kecil yang mumayyiz.

Jika dilihat dari sisi mengikat atau tidaknya jual beli yang shahih itu, para ulama fiqh membaginya kepada dua macam, yaitu :

³⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2004), Cet Ke-2, 109.

³⁷Ibid., 87.

- 1) Akad yang bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lain, seperti akad jual beli dan sewa menyewa.
 - 2) Akad yang tidak bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, seperti akad al-wakalah (perwakilan), al-ariyah (pinjam meminjam), dan al-wadi'ah (barang titipan).
- b. Akad tidak shahih

Akad yang tidak shahih adalah akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Akad yang tidak shahih di bagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

1) Akad Bathil

Akad bathil adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara. Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas. Atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.

2) Akad Fasid

Akad fasid adalah akad yang pada dasarnya di syariatkan, akan tetapi sifat yang di akadkan itu tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak di tunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang akan di jual, atau tidak di sebut brand kendaraan yang di jual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Ulama fiqh menyatakan bahwa akad bathil dan akad fasid mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan hukum apapun. Akad berakhir disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya sebagai berikut.³⁸

³⁸Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta : UII Pres, 1982), 65.

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut tidak mempunyai tenggang waktu.
- b. Di batalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat
- c. Dalam akad sifatnya mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika:
 - 1) Jual beli yang dilakukan fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi
 - 2) Berlakunya khiyar syarat, aib atau ruyat
 - 3) Akad tersebut tidak dilakukan oleh salah satu pihak secara sempurna
 - 4) Salah satu pihak yang melakukan akad meninggal dunia

5. Asas Berakad Dalam Islam

Ada tujuh asas berakad dalam Islam yakni:

a. Asas Ilahiah

Kegiatan muamalah, tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketuhanan (ketauhidan). Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab akan hal ini. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Ketika seorang manusia hendak bermuamalah (membeli dan menjual, menyimpan dan meminjam, atau menginvestasikan uang), ia selalu berdiri pada batas-batas yang telah ditetapkan Allah.³⁹

b. Asas Kebebasan

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam bermuamalah (berakad). Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari segi objek perjanjian maupun menentukan persyaratan-persyaratan lain, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa. Adanya unsur pemaksaan dan pemasangan kebebasan bagi para pihak yang melakukan perjanjian, maka

³⁹Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), Cet ke- 2, 92

legalitas perjanjian yang dilakukan bisa dianggap merugikan bahkan tidak sah.

c. Asas Persamaan atau kesetaraan

Suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Sering kali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu, Setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut. Seperti yang tercantum dalam QS. An-Nahl ayat 71:

عَلَىٰ رِزْقِهِمْ يَرَادَىٰ فُضِّلُوا الَّذِينَ فَمَا الرِّزْقِ فِي بَعْضٍ عَلَىٰ بَعْضِكُمْ فَضَّلَ وَاللَّهُ

تَجْحَدُونَ ۗ اللَّهُ أَفَبِنِعْمَةِ سِوَاءٍ فِيهِمْ أَيْمَانُهُمْ مَلَكَتُمْ مَا

dan Allah melebihkan sebahagian kamu dari sebagian yang lain dalam hal rezki, tetapi orang-orang yang dilebihkan (rezkinya itu) tidak mau memberikan rezki mereka kepada budak-budak yang mereka miliki, agar mereka sama (merasakan) rezki itu. Maka mengapa mereka mengingkari nikmat Allah.

d. Asas Keadilan

Adil adalah merupakan salah satu sifat Allah SWT yang sering kali

disebutkan dalam Al-qur'an. Bersikap adil sering kali Allah SWT tekankan kepada manusia dalam melakukan perbuatan, karena adil menjadikan manusia lebih dekat kepada takwa.⁴⁰

e. Asas Kerelaan

نَرَةٌ تَكُونُ ۚ أَنْ إِلَّا يَابِطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا أَلَاءَ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا

رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَأْسِ عَنْ تَجِي

⁴⁰Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), 92.

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.

Segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh adatekanan, paksaan, dan penipuan. Jika hal ini tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil.

f. Asas Kejujuran dan Kebenaran

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan muamalah. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perikatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu, jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan di antara para pihak.⁴¹

g. Asas Tertulis

Disebutkan bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi. Selain itu dianjurkan pula bahwa apabila suatu perikatan dilaksanakan tidak secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya.

5. Tujuan dan Hikmah Akad

Akad dalam muamalah antar sesama manusia tentu mempunyai hikmah, di antara hikmah diadakannya akad adalah sebagai berikut:⁴²

- a. Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu

⁴¹Ibid., 97

⁴²Lois Ma'luf, Munjid, (Beirut : Dar El-Machreq Sarl Publisher, 1996), 828.

- b. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah di atur secara syar'i.
- c. Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu, sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikinya.

B. Sewa-Menyewa Dalam Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa didalam bahasa arab disebut ijarah. Secara etimologi arti kata ijarah yaitu upah atau sewa. Menurut *terminology* agama yaitu memberikan suatu benda kepada orang lain untuk mengambil manfaatnya dengan ketentuan dengan orang yang menerima benda itu memberikan imbalan sebagai bayaran penggunaan manfaat barang yang dipergunakan. Kata ijarah berasal dari kata *ajr* yang berarti imbalan. Dengan pengertian semacam ini, pahal dinamakan dengan *Ajr*. dalam syariat, yang dimaksud dengan Ijarah adalah akad mendapatkan manfaat sebagai imbalan.

Dengan demikian, menyewa pohon untuk dimakan buahnya tidak sah, karena pohon bukanlah manfaat. Juga tidak boleh diperbolehkan menyewa emas dan perak, menyewa makanan untuk dimakan, serta menyewa barang yang pada umumnya ditakar dan ditimbang karena semua ini tidak dimanfaatkan kecuali dengan menghabiskannya. Juga tidak diperbolehkan menyewa sapi, kambing atau unta untuk diperah susunya karena penyewaan mengandung kepemilikan atas suatu manfaat. Sementara dalam hal ini, ia memberikan manfaat atas susu yang merupakan benda. Padahal akad penyewaan berlaku pada manfaat bukan pada benda. Suatu manfaat memiliki banyak macam. Pertama, manfaat benda, seperti penghunian rumah dan pemakaian mobil. Kedua, manfaat pekerjaan, seperti pekerjaan arsitek, tukang bangunan, tukang tenun, tukang jahit, tukang ojek, dan tukang setrika. Dan ketiga, manfaat orang yang mengerahkan tenaganya, seperti pembantu dan buruh. Menurut Rahmat Syafe'i, Ijarah secara bahasa adalah *بيع لمنفعة* (menjual manfaat). Sewa menyewa kepada hak seorang petani yang

mengolah sbidang tanah yang bukan miliknya, berdasarkan perjanjian yang ditandatangani antara petani dan pemilik tanah tersebut. Perjanjian tersebut memberikan hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah dan bertindak selanyaknya sesuai syarat-syarat sewa-menyewa.⁴³

Jumhur ulama fikih berpendapat bahawa ijarah adalah menjual manfaat bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, sebab semua itu bukan manfaatnya tapi bendanya.⁴⁴ Pemilik atas sesuatu yang dapat dimanfaatkan disebut dengan *mu'ajjir*. Sedangkan orang yang memanfaatkan barang dari pemilik disebut dengan *mustakjir*. Sesuatu yang diambil manfaatnya disebut *makjur*. Dan imbalan yang dikeluarkan sebagai ganti atas manfaat yang diambil dinamakan dengan *ajr* dan *ajrah* jika sewa telah dilakukan, maka pemanfaatan atas sesuatu yang disewakan ada pada *mustakjir* (penyewa) dan bagi yang menyewakan, dia berhak memiliki sesuatu yang diberikan dari penyewa, karena akad ini termasuk akad tukar-menukar.⁴⁵

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dasar-dasar hukum atau rujukan Ijarah adalah Al-qur'an, Al-Sunnah dan Al-Ijma. Dasar hukum Ijarah dalam Al-qur'an terdapat dalam surat At-Thalaq Ayat 6:

كُنَّ وَإِنْ عَلَيْهِنَ لِتُضَيِّقُوا أَنْصَارُهُنَّ وَلَا وُجْدَ كُمْ مِنْ سَكَنتُمْ حَيْثُ مِنْ أَسْكُنُوهُنَّ
 أَأَجُورَهُنَّ فَفَاتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَ فَإِنْ حَمَلْنَ يَضَعْنَ حَتَّىٰ عَلَيْهِنَ فَأَنْفِقُوا حَمْلَ أَوْلَادِ
 ۞ أُخْرَىٰ لَهُ فَسْتَرْضِعْ نَعَا سَرْتُمْ وَإِنْ بِمَعْرُوفٍ بَيْنَكُمْ وَأَتَمَرُوا

⁴³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. VII, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2011), 114.

⁴⁴ Ibid.,118.

⁴⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. VII, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2011), 114.

Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

Disamping itu terdapat dalam surat Al-Qashash ayat 26-27 Allah berfirman:

نِي قَالَ ۝۲۶ أَلَمْ يَنْزِلْنَا الْقَوِيَّ اسْتَجْرَتَ مِنْ خَيْرِ إِبْنِ اسْتَجْرَهُ يَتَابِتُ إِحْدَاهُمَا قَالَتْ
شَرًّا أَتَمَمْتَ فَإِنْ حَجَّجْتَنِي تَأْجِرْنِي أَنْ عَلَى هُنْتَيْنِ ابْنَتِي إِحْدَى أَنْ كَحَلْكَ أَنْ أُرِيدُ
۝۲۷ الصَّلِحِينَ مِنْ أَلَلَّهْ شَاءَ إِنْ سَتَجِدُنِي عَلَيْكَ أَشُقُّ أَنْ أُرِيدُ وَمَا عِنْدِكَ فَمَنْ ع

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik".⁴⁶

⁴⁶Departemen Agama RI, *Al-quran dan Terjemahnya*, (Bandung : CV Diponegoro, 2005), 390.

3. Rukun Dan Syarat sewa-menyewa

Transaksi *Ijarah* dalam kedua bentuknya akan syah bila memenuhi rukun dan syarat. Rukun dan *ijarah* sebagai bentuk transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka. Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *ijarah* itu adalah:

- a. Orang yang menggunakan jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang kemudian memberikan upah atau jasa tenaga atau sewa dari jasa benda yang digunakan, disebut pengguna jasa atau mujir.
- b. orang yang memberikan jasa, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau *musta'jir*.
- c. Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut *ma'jur*
- d. Imbalan atas jasa yang diberikan disebut upah atau sewa

4. Macam-Macam sewa-menyewa

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi akad *ijarah* kepada dua macam yaitu:

- a. *Ijarah bil amal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut para ulama fiqih, *ijarah* jenis hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu. *Ijarah* seperti terbagi menjadi dua yaitu:
 - 1) *Ijarah* yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga
 - 2) *Ijarah* yang bersifat serikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti buruh pabrik dan tukang jahit.
 - 3) *Ijarah bil manfaat*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat. *Ijarah* yang bersifat manfaat contohnya adalah:

- a. Sewa menyewa rumah
- b. Sewa menyewa toko
- c. Sewa menyewa kendaraan
- d. Sewa menyewa pakaian
- e. Sewa menyewa perhiasan dan lain lain.

Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewamenyewa.⁴⁷

a. Sifat akad sewa-menyewa

Ulama mazhab hanafi berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewamenyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek yang disewakan tidak dapat dimanfaatkan.

Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa-menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.⁴⁸ Setiap muslim yang melakukan akad dalam bermu'amalah harus mengetahui takaran-takaran dan jumlah nominal barang yang diakadkan kemudian sebelum akad berlangsung kedua belah pihak harus melakukan hal-hal yang secara formal diketahui oleh beberapa saksi. Hal ini untuk menghindari peristiwa yang tidak dimungkinkan, seperti salah satu pihak kabur atau meninggal dunia.

Berdasarkan firman Allah SWT, Al-Quran surah Al-Baqarah: 282:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا اِذَا تَدٰىتُمْ اِذًا مَّا مَوَّالٰذِيْنَ بَيْنَ يَدَيْكُمْ وَاَلَيْكُمْ فَاَكْتُمُوْهُ مِمْسٰى اَجَلٍ اِلٰى يَدِيْنَ تَدٰىتُمْ اِذًا مَّا مَوَّالٰذِيْنَ بَيْنَ يَدَيْكُمْ
وَلِيْمَلِلْ فَلْيَكْتُمُوْهُ اَللّٰهُ عَلَمُهُ كَمَا يَكْتُمُ اَنْ كَاتِبُ يٰۤاَبُوْا لَا بِالْعَدْلِ كَاتِبُ

⁴⁷Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Pustaka Setia: Bandung, 2001), 132.

⁴⁸Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007), 233.

فِيهَا الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي كَانَ فَإِنْ شِئْنَا مِنْهُ يَبْخَسْ وَلَا رَبَّهُ، وَاللَّهُ وَالتَّيَقُّ الْحَقُّ عَلَيْهِ الَّذِي
 مِنْ شَهِيدَيْنِ وَأَسْتَشْهِدُ وَأَبَا الْعَدْلِ وَلِيَّهُ، فَلْيَمْلِلْ هُوَ يُمِلُّ أَنْ يَسْتَطِيعُ لَا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ سَـ
 لَّ أَنْ الشُّهَدَاءِ مِنْ تَرْصُونِ مِمَّنْ وَأَمْرًا تَانِ فَرَجُلٌ رَجُلَيْنِ يَكُونَا لَمْ فَإِنْ رَجَا لَكُمْ مِ
 عُمُوا وَأَوْلَادُ عُمَا إِذَا الشُّهَدَاءُ يَأْبَى وَلَا الْأَخْرَى إِحْدَهُمَا فَتَدَّ كَرًا حَدَّ لَهُمَا تَضَـ
 دَنِيَّ لِلشُّهَدَاءِ وَأَقَوْمُ اللَّهِ عِنْدَ أَقْسَطُ ذَلِكُمْ أَجَلِهِ إِلَى كَبِيرًا أَوْ صَغِيرًا تَكْتُبُوهُ أَنْ تَسَـ
 جُنَاحٌ عَلَيْكُمْ فَلَيْسَ بَيْنَكُمْ تَدْبِيرُ وَنَهَا حَاضِرَةً تَجْرَةً تَكُونُ أَنْ إِلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا وَأَـ
 مُسَوِّقًا فَإِنَّهُ تَفْعَلُوا وَإِنْ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ وَلَا تَبَايَعْتُمْ إِذَا وَأَشْهَدُ وَتَكْتُبُوا هَذَا
 عَلَيْهِ شَيْءٌ بِكُلِّ وَاللَّهُ اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمْ اللَّهُ وَاتَّقُوا إِلَهُكُمْ فَ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akal nya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu

membayarinya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

5. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Pada dasarnya sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh saling merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Bahkan apabila salah satu pihak yang menyewakan atau yang menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi hasil selama objek perjanjian sewa-menyewa itu masih tetap ada, sebab apabila salah satu pihak meninggal maka kedudukannya dapat digantikan oleh ahli warisnya baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak yang menyewa. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa adalah:

- a. Terjadinya aib atau kecacatan pada barang sewaan

Maksudnya pada barang yang menjadi objek perjanjian sewamenyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewa disalah gunakan dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa.

- c. Rusaknya barang yang disewa

Maksudnya bahwa, barang yang menjadi objek perjanjian sewamenyewa mengalami keusakaan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek

perjanjian sewa-menyewa adalah rumah dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

d. Masa sewa telah habis

Maksudnya bahwa, masa sewa-menyewa telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa telah berakhir (batal).⁴⁹

e. Hikmah sewa menyewa (Ijarah)

Hikmah sewa menyewa (*Ijarah*), dapat ikut memenuhi hajat yang banyak. Menumbuhkan sikap saling tolong menolong dan kepedulian terhadap orang lain. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaran antara penyewa dan yang menyewakan.⁵⁰

C. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”⁵¹ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”⁵²

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut

⁵⁰ A. Qadir Hassan, *Terjemahan Nailul Authar (Himpunan Hadits-hadits Hukum)*, (PT. Bina Ilmu, 1987), 167.

⁵¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, (Jakarta : Balai Pustaka. 2005), 458.

⁵² Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), 24.

tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan\ terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan didalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.⁵³

Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.⁵⁴ Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.⁵⁵

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.⁵⁶

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam

⁵³Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikaitan dengan Penjelasan*, (PT. Alumi: Bandung. 2005), 89.

⁵⁴J. Satri, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (PT. Citra Aditya Bakti : Bandung, 1995), 5.

⁵⁵Sudikno, *Ilmu Hukum*, (Penerbit Liberty:2005), 47.

⁵⁶Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Semarang: FH Undip, 1-3.

Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang-undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa antara perjanjian dan kontrak diartikan lebih kurang sama. Dengan demikian segala ketentuan yang terkait dengan hukum perjanjian juga berlaku dalam hukum kontrak. Dalam hal ini penulis setuju dengan pengertian yang tercantum dalam judul Bab II Buku Ketiga KUH Perdata. Untuk itu dalam penelitian ini digunakan kata “perjanjian” untuk mewakili kata-kata perjanjian atau kontrak.

R. Subekti mengemukakan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁵⁷ Menurut Salim HS, Perjanjian adalah “hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.”⁵⁸

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu :

- a. Adanya hubungan hukum. Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban
- b. Adanya subjek hukum. Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi

⁵⁷Ibid., 75.

⁵⁸Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), 27.

- juga badan hukum atau rechteperson, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas
- c. Adanya prestasi. Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.
 - d. Di bidang harta kekayaan. Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”.⁵⁹

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, Perikatan adalah “suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perikatan dapat pula lahir dari sumber-sumber lain yang tercakup dengan\ nama undang-undang. Jadi, ada perikatan yang lahir dari “perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “undang-undang”. Perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi ke dalam perikatan yang lahir karena undang-undang saja (Pasal 1352 KUH Perdata) dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang. Sementara itu, perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang dapat lagi dibagi kedalam suatu perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperoleh dan yang lahir dari suatu perbuatan yang berlawanan dengan Hukum (Pasal 1353 KUH Perdata) :

⁵⁹M. Husni, *Tinjauan Umum Mengenai Hontrak.*, (Raja Grafinda: Jakarta, 2009),

2. Syarat-Syarat Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian ialah diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan empat syarat yakni:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kesepakatan untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum
- c. Adanya suatu hal tertentu
- d. Adanya sebuah sebab yang halal

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.” Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Misalnya, seorang penumpang yang naik angkutan umum, dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini, telah terjadi perjanjian walaupun tidak dinyatakan secara tegas. Persetujuan tersebut harus bebas, tidak ada paksaan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan jika didalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti didalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian

tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.”⁶⁰

- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUH Perdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Ada beberapa golongan oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap yaitu, orang yang belum dewasa. Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka genap 21 tahun maka tidak berarti mereka kembali lagi dalam keadaan belum dewasa. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya. Seseorang yang berada di bawah pengawasan pengampuan, kedudukannya sama dengan seorang anak yang belum dewasa. Jika seorang anak yang belum dewasa harus diwakili orang tua atau walinya maka seorang dewasa yang berada dibawah pengampuan harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Dalam pasal 433 KUH Perdata, disebutkan bahwa setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap, harus dibawah pengampuan jika ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seseorang yang telah dewasa dapat juga berada dibawah pengampuan karena keborosannya.
- c. Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian

⁶⁰Ibid.,45

tertentu. Tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sesuai dengan pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.

- d. Adanya suatu hal tertentu. Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.
- e. Adanya sebab yang halal. Didalam Undang-undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁶¹ Dari uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun, apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu Undang-undang

⁶¹Budiono Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2008), 82.

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Menurut Paul Scholten, asas-asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang ada di dalam dan belakang tiap-tiap sistem hukum, yang telah mendapat bentuk sebagai perundang-undangan atau putusan pengadilan, dan ketentuan-ketentuan dan keputusan itu dapat dipandang sebagai penjabarannya. Dengan demikian, asas-asas hukum selalu merupakan fenomena yang penting dan mengambil tempat yang sentral dalam hukum positif. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pendukung bangunan hukum, menciptakan harmonisasi, keseimbangan dan mencegah adanya tumpang tindih diantara semua norma hukum yang ada. Asas hukum juga menjadi titik tolak pembangunan sistem hukum dan menciptakan kepastian hukum yang diberlakukan dalam masyarakat.⁶²

Menurut pandangan Smits asas-asas hukum memenuhi tiga fungsi. Pertama, asas-asas hukumlah yang memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar. Kedua, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Asas-asas hukum juga menjustifikasikan prinsip-prinsip “etikal”, yang merupakan substansi dari aturan-aturan hukum. Dari kedua fungsi tersebut di atas diturunkan fungsi ketiga, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang”.

Menurut Sudikno asas hukum bukanlah peraturan konkrit. Asas hukum merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat

⁶²Putra Jaya, *Politik Hukum*, (Undip Press : Semarang, 2007), 23.

diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut.⁶³

Beranjak dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas-asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, tetapi merupakan latar belakang yang terdapat di dalam dan di belakang setiap peraturan perundang-undangan dan putusan hakim dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit. Asas hukum berfungsi memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar dan mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan perjanjian.



⁶³M. Husni, Tinjauan Umum Mengenai Hontrak. 2009

DAFTAR PUSTAKA

AnggoroToha,dkk, *Metode Penelitian*, Jakarta: Univversitas Terbuka, 2008.

Arif BudimanMuhammad, Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu, *Skripsi*. Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu,2019.

Arif BudimanMuhammad, Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kios Pasar Panorama Kota Bengkulu, *Skripsi*. Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (Iain) Bengkulu,2019.

Ash-ShiddieqyHasby, Pengantar Fiqh Muamalah, Jakarta : Bulan Bintang, 1997.

AzharAhmad Basyir, Asas-Asas Hukum Muamalat, Yogyakarta : UII Pres, 1982.

Aziz Muhammad AzzamAbdul, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Amzah, 2010.

DarusMariam, KUH Perdata Buku III Hukum Perikiitan dengan Penjelasan, PT.Raja Grafindo.2009.

Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikthasar Indonesi Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka. 2005.

Djuwaini Dimyauddin, Pengantar Fiqh Muamalah, Yogyakarta : Pustaka Kencana, 2010.

FadliArfan,Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Pohon Pepaya Dengan Sistem Tahunan (Studi Di Pekon Sidomulyo Kecamatan Airnaningan Tanggamus),*Skripsi*. Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung,2019.

HasanAli, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2004.

HassanQadir, et.al, Terjemahan Nailul Authar (Himpunan Hadits-hadits Hukum), Jilid IV, Surabaya: PT. Bina Ilmu , 1987.

HerlinBudiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2008.

Husni, Tinjauan Umum Mengenai Hontrak. 2009
Ja'farKhumedi, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Lampung: Permatanet Publishing, 2016.

Jafrri Syafii, Fiqh Muamalah, Pekanbaru: Suska Pres, 2008.

JayaPutra, Politik Hukum, Undip Press, Semarang, 2007.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Edisi Keempat*, Jakarta: Gramedia Pustaka grup, 2000.

Khoiruddin, M.S.I, *Etika Bisnis Dalam Islam* (Bandar Lampung: Permatanet, 2015.

Khoiruddin, M.S.I, *Etika Bisnis Dalam Islam* Bandar Lampung: Permatanet, 2015.

M. Husni, Tinjauan Umum Mengenai Hontrak. 2009.

Ma'lufLois, Munjid, Beirut : Dar El-Machreq Sarl Publisher, 1996.

Mahmud MarzukiPeter, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Grup, 200.

MahmudahSiti, *Historis Syariah : Kritik Relasi Kuasa Khalil Abdul Karim*, Jakarta: Kencana Pranada Media, 2004.

Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah, Jakarta: Kencana, 2013.

Masadi Ghufron, *fiqh muamalah kontekstual*, Jakarta: Grapindo persada, 2002.

Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.

Muhammad HasanBurhanuddin, *Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*, *Skripsi*. Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya Fakultas Syari'ah Progam Studi Hukum Ekonomi Syariah 2017.

MusadiMuhammad, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*, 2021.

PatrikPurwahid, 1988, *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*, Semarang: FH Undip, 2009.

Q.S Al-Baqarah (2): 275.

Rahman Ghazaly Abdul, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Kencana, 2010.

S. Nasution, *Metode Research*, Jakarta: Bumi Aksara, 2011.

Salim, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.

Satrio, 1995, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Buku 1, Bandung: PT. Citra Alumi Bandung. 2005.

Saud Abu, *Terjemahan Garis-garis Besar Ekonomi Islam*, Jakarta: Gema Insani Press. 2017

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007.

Sudikno, 2008, *Ilmu Hukum*, Penerbit Liberty, Yogyakarta.

Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012.

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, 2010.

SuhendiHendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. VII, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2017.

TikaPabundu, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006. Utama, 2008, h. 198.

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

WidjajakusumaKarebet, dkk, *Pengantar Manajemen Syariat*, (Jakarta: Khairul Bayan 2003

WidjajakusumaKarebet, dkk, *Pengantar Manajemen Syariat*, Jakarta: Khairul Bayan 2003.

YasidAbu, *Fikih Keluarga*, Jakarta: Erlangga, 2007.

Zainuddin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 7*, Jakarta: Gema Insani, 2011.