

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan paling fundamental bagi manusia. Bersamaan dengan pakaian dan makanan, rumah memegang peranan penting dalam pemenuhan kebutuhan dasar manusia. Rumah bukan sekadar tempat berlindung dari cuaca dan lingkungan sekitar, melainkan juga menjadi pusat kehidupan keluarga dan panggung berlangsungnya berbagai aktivitas harian.¹

Rumah juga menjadi salah satu bentuk investasi yang signifikan. Properti, khususnya tanah, rumah dan apartemen memiliki nilai yang cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini menjadikan rumah sebagai aset yang menarik bagi banyak orang untuk dijadikan investasi jangka panjang. Investasi di sektor properti dapat memberikan keuntungan finansial, baik melalui peningkatan nilai properti itu sendiri maupun melalui penghasilan dari penyewaan atau penjualan kembali.²

Apartemen dapat didefinisikan sebagai sebuah bangunan bertingkat yang terdiri dari unit-unit ruangan yang terpisah satu sama lain, dan berada dalam lingkungan bersama sebagai tempat tinggal bagi lebih dari satu rumah tangga. Setiap unit hunian biasanya memiliki minimal satu kamar tidur, satu kamar mandi, satu ruang duduk, dan satu dapur, yang dapat dimiliki atau disewakan. Apartemen juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang, dan mayoritas peminatnya berasal dari masyarakat golongan menengah ke atas.³

Status kepemilikan apartemen adalah hak pemilikan individu atas unit apartemen yang memiliki hak bersama atas bangunan, benda, dan tanah. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹ Isni Herdiyanti, "Analisis Praktik Pengelolaan Hotel Syariah Di Kampoeng Air Resort Syariah Majalengka," *UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 2021.

² W Amalia Husni, K. A. H., Indriastjario Wijayanti, I., & Wijayanti, "Apartemen Di Semarang," *Universitas Diponegoro*, 2018.

³ aAmalia Husni, K. A. H., Indriastjario Wijayanti, I., & Wijayanti.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengatur tentang hal ini dalam Pasal 46 ayat (1) dan ayat (2) yaitu:⁴

(1) Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

(2) Hak atas tanah bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

Banyak lapisan masyarakat, terutama yang berada pada kelas menengah ke atas, sangat tertarik dengan kehadiran apartemen sebagai pilihan hunian. Mereka melihat apartemen sebagai opsi untuk memiliki hunian kedua dan dapat dengan mudah diperjualbelikan.⁵

Keterikatan antara individu dengan individu lainnya merupakan bentuk keterikatan yang sejajar, baik dalam konteks transaksi ekonomi dan bisnis maupun dalam konteks perikatan yang berdasarkan kesadaran sosial. Namun, dalam perspektif Islam, dimensi vertikal yang berhubungan dengan Allah SWT juga memiliki peran penting dan tidak boleh diabaikan. Setiap tindakan, termasuk perikatan antara manusia, memiliki konsekuensi baik di dunia maupun di akhirat.⁶

Perikatan atau kesepakatan kerja adalah hubungan hukum antara dua belah pihak untuk melakukan suatu tindakan atau pekerjaan tertentu. Dalam konteks muamalah, salah satu bentuk kesepakatan kerja adalah akad ijarah. Ijarah adalah suatu bentuk transaksi yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan atau manfaat material. Selain itu, akad ijarah termasuk dalam kategori akad bernama (*al-‘uqud al-musammā*), yang berarti akad ini memiliki batasan-batasan yang telah ditentukan dalam al-Qur'an dan/atau sunah Nabi Muhammad Saw.⁷

Ijarah pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi dua jenis. Pertama, ijarah atas barang (*ijārah al-a'yān*), yang merupakan bentuk penyewaan barang oleh penyewa untuk memperoleh manfaat dari barang tersebut dalam periode waktu

⁴ Reiza Enrico. Chesa, "TINJUAN YURIDIS PELAKSANAAN JUAL BELI APARTEMEN 'X' DI KOTA SEMARANG," *Universitas Islam Sultan Agung*, 2019.

⁵ Reiza Enrico. Chesa, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Jual Beli Apartemen 'X' Di Kota Semarang," *Universitas Islam Sultan Agung*, 2019.

⁶ Juhaya S Pradja, *Ekonomi Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012). Hal. 80

⁷ Kurniawan Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jasa Service Mobil (Studi Kasus Di Bengkel Makruf Desa Brotonegaran Kabupaten Ponorogo). Skripsi, , 2018, 7.," *Prodi Muamalah, Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo* 7 (2018).

tertentu (contohnya, sewa rumah untuk dijadikan tempat tinggal). Kedua, *ijarah* atas jasa (*ijārah al-a'māl* atau *ijārah al-asykhāsh*), yang merupakan akad *ijarah* untuk pekerjaan atau kegiatan tertentu yang dilakukan oleh seseorang, yang berhak menerima upah (upah) sebagai imbalan atas pekerjaan tersebut.⁸

Hukum melaksanakan akad *ijarah* sama dengan hukum melaksanakan akad muamalah *maliyyah* pada umumnya, yaitu diperbolehkan. Terdapat berbagai argumen yang mendukung pernyataan ini, termasuk argumen yang terdapat dalam kitab al-Qur'an, Hadis Nabi Muhammad Saw., dan *ijma'*

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمِلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأَمْرٌؤَ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَتُضَاعَفَ لَهُ أُخْرَىٰ

“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.”⁹

Ijarah juga terdapat dalam hadist riwayat Imam Abu Daud dalam *Sunan Abi Daud* juz 3, hadits nomor 3391:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ، وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ¹⁰

Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak. Adapun kaidah fiqh yang menguatkan:

⁸ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Akad Ijarah Dan Ju'alah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018). Hal. 1-2

⁹ Kementrian Agama RI, *As-Salam Al-Quran Dan Terjemahannya Edisi 1000 Doa* (Bandung: PT Mizan Bunaya Kreativa, 2012). Hal.560

¹⁰ Abu Daud Sulaiman Ibn al-Asy'ats Al-Sijistani, “Sunan Abi Daud,” in *Maktabah Syamilah*, Juz 3 (Beirut: al-Maktabah al-Ashriyyah, n.d.). Hal. 258, Hadits No. 3391

لا يُجوز لأحد أن يتصرف في ملك الغير بلا إذن¹¹.

Tidak boleh seseorang memanfaatkan kepemilikan orang lain tanpa izinnya

Zaman sekekarang praktik ijarah dilakukan dalam bentuk bermacam-macam, salah satunya dalam mekanisme sewa ulang. Menurut Jaih Mubarak dan Hasanudin,¹² secara konseptual, yang dimaksud dengan ulang sewa adalah perjanjian sewa atas suatu barang dalam rangka disewakan lagi kepada pihak lain. Atau akad *ijarah pararel* adalah akad ijarah yang dilakukan antara *mu'jir* dan *musta'jir* yang manfaatnya akan dijual kembali oleh *musta'jir* kepada *musta'jir* baru.

Mekanisme sewa ulang atau disebut juga subsewa, merupakan suatu praktik yang cukup umum di dunia bisnis, terutama dalam industri properti seperti apartemen. Dalam kasus Reff Apartemen yang terletak di Suites Metro Bandung, mereka menggunakan mekanisme sewa ulang sebagai strategi untuk memaksimalkan penggunaan unit apartemen yang mereka miliki.

Proses sewa ulang dimulai ketika Reff Apartemen menyewa unit apartemen dari pihak suites metro. Dalam kesepakatan awal, Reff Apartemen dan suites metro sepakat atas rentang waktu sewa selama satu bulan. Setelah itu, Reff Apartemen menyewakan kembali unit apartemen tersebut kepada pihak ketiga. Dalam hal ini, Reff Apartemen bertindak sebagai penyewa utama dan pihak ketiga sebagai subsewa atau subtenant

Mekanisme sewa ulang ini memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Bagi pihak suites metro, mereka dapat memastikan bahwa unit apartemen mereka selalu terisi dan tidak mengalami kekosongan. Selain itu, mereka tetap memiliki kontrol atas unit dan dapat memastikan bahwa unit tersebut dalam kondisi baik dan terjaga dengan baik.

Sementara itu, bagi Reff Apartemen, mekanisme sewa ulang ini adalah cara yang efisien untuk menghasilkan keuntungan tambahan. Dengan menyewakan

¹¹ Ahmad Ibn al-Syaikh Muhammad Al-Zarqa, "Syarh Al-Qawa'id Al-Fiqhiyyah," in *Maktabah Syamilah*, Juz 1 (Damaskus: Dar al-Qalam, 1989). Hal. 461

¹² Rafiq Yunus al-Mishri, *Fiqh Al-Mu'amalat Al-Maliyyah* (Damaskus: Dar al-Qalam, 2007). Hal. 191-192

kembali unit apartemen kepada pihak ketiga dengan metode transit dan *half day*. Reff Apartemen juga bertanggung jawab atas pemeliharaan dan perawatan unit apartemen, sehingga mereka harus memastikan bahwa unit tetap dalam kondisi baik dan layak huni bagi subsewa. Mereka juga harus memastikan bahwa kegiatan subsewa sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku, termasuk menghindari pelanggaran hukum atau aturan di dalam lingkungan apartemen.

Secara keseluruhan, mekanisme sewa ulang merupakan strategi yang efektif bagi Reff Apartemen dalam memaksimalkan penggunaan unit apartemen dan memperoleh pendapatan tambahan. Namun, strategi ini juga mengharuskan mereka untuk beroperasi dengan hati-hati, transparan, dan bertanggung jawab untuk mengelola keseluruhan proses sewa ulang dengan baik. Dengan demikian, mereka dapat mengoptimalkan potensi bisnis mereka dan menciptakan hubungan yang saling menguntungkan dengan pihak suites metro dan pihak ketiga.

Berdasarkan paparan di atas, maka dilaksanakan penelitian dengan topik atau judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Ulang Apartemen (Studi Kasus Reff Apartement Di The Suites Metro)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme sewa ulang yang dilakukan oleh Reff Apartemen di The Suites Metro?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap sewa ulang Reff Apartemen di The Suites Metro?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme sewa ulang yang dilakukan oleh *Reff Apartemen* di The Suites Metro
2. Untuk Mengetahui kesesuaian sewa ulang Reff Apartemen di The Suites Metro dalam tinjauan hukum ekonomi syariah

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Bagi lingkungan akademis penelitian ini dapat bertujuan untuk pengembangan dan penerapan disiplin ilmu, serta dapat menjadi rujukan untuk penelitian berikutnya dalam program studi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Kegunaan Praktis

Bagi penulis penelitian ini berupaya untuk memberikan kontribusi keilmuan dalam pemahaman tentang penyewaan apartemen berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan baru dalam ranah keilmuan, terutama dalam bidang aplikasi prinsip syariah dalam transaksi properti.

Bagi pihak yang bersangkutan diharapkan penelitian ini memberikan kontribusi berupa informasi yang bermanfaat bagi praktik sewa ulang sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah. Sehingga penelitian ini menjadi sumber rujukan yang berguna bagi para praktisi dan pelaku bisnis yang tertarik dalam menerapkan praktik sewa ulang dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip ekonomi syariah.

E. Studi Terdahulu

Sebelum adanya upaya untuk menjalankan penelitian yang lebih mendalam, langkah awal yang dilakukan oleh penulis adalah melakukan penelusuran terhadap sejumlah studi yang telah dilakukan sebelumnya. Studi-studi ini ditemukan dalam berbagai skripsi yang mengulas atau memiliki keterkaitan dengan isu yang menjadi inti dari permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis. Melalui langkah ini, penulis berusaha untuk memahami latar belakang penelitian dengan lebih baik, dengan mengumpulkan referensi-referensi ini, penulis dapat membangun fondasi penelitian yang kuat dan menyeluruh untuk mengembangkan wawasan dan pemahaman lebih mendalam terhadap topik yang dihadapi.

Pertama, penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad ijarah dalam praktek reparasi barang Elektronik di Desa Sindangpakuon” yang ditulis oleh Restu Sri Rahayu. Penelitian ini menjelaskan tentang langkah-langkah serta prosedur yang terlibat dalam akad ijarah saat barang

elektronik perlu diperbaiki. Tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana konsep penyewaan diterapkan dalam situasi di mana barang elektronik mengalami kerusakan dan memerlukan perbaikan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat ketidakjelasan dalam pelaksanaan akad ijarah pada dua kios reparasi elektronik. Ketidakjelasan ini terutama terlihat pada tahap awal dari perjanjian ijarah yang dilakukan dalam konteks reparasi barang elektronik tersebut. Dalam tahap ini, terdapat aspek-aspek yang kurang terdefinisi dengan baik dalam akad ijarah yang diterapkan, sehingga mengakibatkan ketidakpastian dalam kewajiban dan hak-hak pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Kedua, penelitian yang berjudul “Analisis praktek pengelolaan hotel syariah di Kampoeng Air Resort Syariah Majalengka” yang ditulis oleh Isni Herdiyanti. Penelitian menjelaskan proses analisis yang berkaitan dengan implementasi praktek pengelolaan hotel yang mengikuti prinsip-prinsip syariah di Kampoeng Air Resort Syariah yang berlokasi di Majalengka. Penelitian ini bertujuan untuk mengulas bagaimana pelaksanaan pengelolaan hotel dijalankan dengan mematuhi pedoman-pedoman syariah yang telah ditetapkan.

Meliputi pengaturan fasilitas yang memenuhi standar syariah, pelayanan yang diberikan kepada tamu yang sesuai dengan prinsip-prinsip agama, serta strategi bisnis yang berjalan sejalan dengan nilai-nilai Islam. Hasil dari penelitian ini mengindikasikan bahwa implementasi prinsip-prinsip syariah dalam operasional hotel belum sepenuhnya terlaksana. Disebabkan oleh beberapa faktor, seperti ketidakhadiran sertifikat halal, kurangnya panduan pelayanan yang mengikuti prinsip-prinsip syariah, penggunaan layanan keuangan dari bank konvensional, dan kekurangan pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) terhadap operasional hotel syariah. Meskipun begitu, upaya telah dilakukan oleh pihak hotel untuk menerapkan aspek-aspek syariah dalam layanan mereka. Contohnya, pihak hotel telah menerapkan seleksi tamu berpasangan serta memastikan bahwa karyawan dan karyawan hotel mengenakan pakaian yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

Ketiga, penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Secara Lisan: Studi Kasus Di Jalan Raya

Kecamatan Rancasari Kota Bandung” yang ditulis oleh Kustiawan. Penelitian ini menggambarkan bagaimana banyak individu yang terlibat dalam penyewaan toko di Jalan Raya Cipamokolan, Kota Bandung. Mereka mencapai kesepakatan secara lisan tanpa perlu membuat dokumen resmi. Meskipun ini diakui sah secara hukum dan prosesnya sederhana, namun jika terjadi masalah seperti salah satu pihak tidak mematuhi kesepakatan, perjanjian ini menjadi lemah secara hukum karena tidak ada bukti tertulis yang mendukung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan oleh para pelaku usaha di Jalan Raya Cipamokolan dianggap sah dalam kerangka hukum ekonomi syariah karena semua unsur dan syaratnya telah terpenuhi. Ketika perjanjian sewa menyewa ini mengalami pelanggaran kesepakatan, maka perjanjian tersebut kehilangan keabsahan hukum karena kurangnya bukti fisik. Penyelesaian masalah dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan di Jalan Raya Cipamokolan dilakukan melalui pendekatan non litigasi, yaitu dengan melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat.

Keempat, penelitian yang berjudul “Tinjauan terhadap sewa ulang kios Desa Condong Catur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman” yang ditulis oleh Asnari Salim. Penelitian ini bertujuan untuk memahami alasan di balik tindakan pemegang hak sewa dalam mentransfer hak sewanya kepada pihak lain. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menggali langkah-langkah hukum yang diambil oleh pemerintah desa Condongcatur sebagai respons terhadap tindakan pemegang hak sewa yang melakukan pemindahan hak sewa atau menyewakan kepada pihak ketiga. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa ada beberapa faktor yang mendorong pemegang hak sewa untuk mentransfer hak sewanya kepada pihak ketiga. Salah satu faktor utamanya adalah kendala ekonomi dan situasi keuangan yang membuat mereka sulit mempertahankan penyewaan kios, sehingga mereka memutuskan untuk mengalihkan hak sewa kepada pihak lain. Dalam menghadapi tindakan pemegang hak sewa yang melakukan pemindahan atau penyewaan ulang kepada pihak ketiga, pemerintah desa Condongcatur mengambil beberapa langkah hukum, termasuk memberikan peringatan secara lisan, memberikan peringatan

secara tertulis, memberlakukan sanksi berupa penutupan sementara dengan penyegelan kios, dan dalam kasus tertentu, mengakhiri perjanjian sewa-menyewa.

Kelima, penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan sewa Ulang Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Pada CV. Putra Sakura Di Kota Tasikmalaya” yang ditulis oleh Deisty Rashati. Penelitian ini membahas bagaimana pelaksanaan sewa ulang dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat di CV. Putra Sakura di Kota Tasikmalaya, dengan mempertimbangkan aspek hukum yang terlibat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menginvestigasi bagaimana proses sewa ulang dilakukan dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat di CV. Putera Sakura di Kota Tasikmalaya. Dalam penulisan hukum ini, fokusnya adalah pada masalah yang timbul terkait dengan penyebab masalah yang terjadi dalam praktik sewa ulang dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat di CV.

Putera Sakura di Kota Tasikmalaya, serta cara penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi dan langkah-langkah perlindungan hukum yang diambil oleh semua pihak dalam pelaksanaan sewa ulang. Semua aspek ini dianalisis berdasarkan prinsip-prinsip yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau KUHPerdata. Hasil dari penelitian ini terdapat beberapa faktor yang menjadi penyebab timbulnya berbagai masalah dalam praktik sewa ulang dalam perjanjian sewa-menyewa alat berat di CV. Putera Sakura. Faktor-faktor ini termasuk pelaksanaan sewa ulang yang hanya berdasarkan kesepakatan lisan, kurangnya pengaturan mengenai sewa ulang dalam perjanjian, adanya niat buruk dari pihak penyewa, sanksi yang tidak cukup tegas dari CV. Putera Sakura, dan kurangnya pemahaman para pihak mengenai aspek hukum perjanjian. Terkait penyelesaian pelanggaran kesepakatan selalu mengedepankan jalur penyelesaian tanpa melibatkan pengadilan. Ketiga, upaya perlindungan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait mencakup langkah-langkah pencegahan dan tindakan represif.

Tabel 1. 1
Studi Terdahulu

No.	Nama penulis	Judul Skripsi	Persamaan	Perbedaan
1.	Restu Sri Rahayu (2022)	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad ijarah dalam praktek reparasi barang Elektronik di Desa Sindangpakuon Kabupaten Sumedang ¹³	Penelitian ini sama membahas tentang bagaimana akad sewa barang dalam prespektif hukum ekonomi syariah	Pembahasan lebih merujuk pada akad sewa ulang barang yang mempengaruhi sifat akad dari sewa ulang tersebut dalam perspektif hukum ekonomi syariah.
2.	Isni Herdiyanti (2021)	Analisis praktek pengelolaan hotel syariah di Kampong Air Resort Syariah Majalengka ¹⁴	Penelitian ini sama membahas akad suatu bangunan untuk ditempati	Pemabahasan lebih merujuk kepada tempat tinggal apartemen sedangkan studi terdahulu adalah hotel
3.	Kustiawan (2021)	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Secara Lisan:	Penelitian ini sama membahas tentang perjanjian akad menggunakan lisan	Pembahasan lebih merujuk kepada akad yang mengharuskan adanya bukti fisik untuk suatu

¹³ Restu Sri Rahayu, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Ijarah Dalam Praktik Jasa Reparasi Barang Elektronik Di Desa Sindangpakuon Kabupaten Sumedang.," *UIN Sunan Gunung Djati Bandung.*, 2022.

¹⁴ Isni Herdiyanti, "Analisis Praktik Pengelolaan Hotel Syariah Di Kampong Air Resort Syariah Majalengka."

		Studi Kasus Di Jalan Raya Kecamatan Rancasari Kota Bandung ¹⁵		keabsahan sewa menyewa
4.	Asnari Salim (2008)	Tinjauan terhadap sewa ulang kios Desa Condong Catur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman ¹⁶	Penelitian ini sama membahas tentang menyewakan suatu barang kepada pihak ke tiga	Pembahasan lebih merujuk kepada upaya hukum yang dilakukan terhadap barang tersebut
5.	Deisty Rashati (2016)	Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan sewa Ulang Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Pada CV. Putra Sakura Di Kota Tasikmalaya ¹⁷	Penelitian ini sama membahas tentang penyebab suatu masalah dalam sewa ulang	Peneliti studi terdahulu lebih merujuk kepada tinjauan hukum positif

¹⁵ Kustiawan, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Secara Lisan: Studi Kasus Di Jalan Raya Kecamatan Rancasari Kota Bandung," *UIN Sunan Gunung Djati Bandung*, 2021.

¹⁶ Asnari Salim, "Tinjauan Terhadap Sewa Ulang Kios Desa Condong Catur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman" (Universita Gadjah Mada, 2008).

¹⁷ Deisty Rashati, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Sewa-Ulang Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Alat Berat Pada Cv. Putera Sakura Di Kota Tasikmalaya" (Universitas Gadjah Mada, 2016).

Penelitian ini fokus pada cara akad perjanjian sewa-menyewa di Reff apartemen menggunakan sistem akad ijarah al- muwazi. Aspek ini jadi pokok dalam penelitian ini, di mana kita akan menggali lebih dalam untuk memahami bagaimana sistem ini diterapkan dan berpengaruh dalam penyewaan apartemen.

F. Kerangka Pemikiran

Ijarah dipahami dalam dua dimensi yang berbeda. Ijarah diartikan sebagai proses perjanjian antara dua pihak, di mana salah satu pihak berperan sebagai penyedia barang atau jasa (*mu'jir*) dan pihak lainnya berperan sebagai pengguna atau penerima manfaat dari barang atau jasa tersebut (*musta'jir*). Akad ijarah dapat memiliki sinonim dengan akad *al-ijar*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, dan *al-ikra'*. Umat Islam meyakini bahwa dunia ini adalah tempat bercocok tanam untuk kehidupan akhirat kelak, yang berarti bahwa tindakan dan perbuatan di dunia ini akan berdampak pada kehidupan mereka di akhirat.¹⁸

Menurut kamus *al-qamus al-muhith* karya al-Firuz abadi, *ijarah* memiliki arti jual beli manfaat. Kata *ijarah* merupakan kata dasar (*mashdar*) yang memiliki makna yang sama dengan kata al-ajr yang berarti perbuatan. Oleh karena itu, secara etimologis, ijarah dapat diartikan sebagai imbalan atas perbuatan. Selain itu, dalam kitab maqayis al-lughah, dikonfirmasi bahwa arti ijarah secara bahasa mencakup salah satu rukunnya, yaitu ujah, yang merujuk pada imbalan atas kerja.¹⁹

Menurut Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 dan No. 112/DSN-MUI/IX/2017, ijarah dapat diartikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa tertentu dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tetapi tidak diikuti oleh pemindahan kepemilikan barang tersebut. Dengan demikian, ijarah merupakan transaksi yang dilakukan terhadap barang atau jasa yang bermanfaat dengan imbalan tertentu, yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia.²⁰

¹⁸ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh Vol. V* (Damaskus: Dar al-Fikr, 2006), h. 3.803

¹⁹ Universitas Madinah, *Fiqh Al-Muamalat* (Madinah: Universitas Madinah, 2009). h. 626

²⁰ Andi Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019). h. 116

Rukun *ijarah*, baik itu dalam bentuk *ijarah* barang atau *ijarah* jasa, memiliki elemen-elemen yang sama, yang meliputi:

1. Dua belah pihak yang terlibat dalam akad *ijarah*, yaitu mu'jir (pihak yang menyediakan barang atau jasa) dan musta'jir atau ajir (pihak yang menggunakan atau menerima manfaat dari barang atau jasa tersebut).
2. *Al-ma'qud 'alaih* atau biasa disebut *mahal al-manfa'ah* adalah tempat atau objek di mana terjadi pemanfaatan atau pemakaian barang atau jasa yang menjadi obyek dari akad *ijarah*.
3. *Manfa'ah* yang diperoleh seseorang dari barang atau jasa yang disewakan atau diberikan melalui akad *ijarah*.
4. *Ujrah* imbalan yang diberikan sebagai penghargaan atas jasa yang telah diberikan atau pekerjaan yang dilakukan.
5. *Shīghat* pernyataan atau tindakan yang mencakup penawaran dari satu pihak dan penerimaan dari pihak lain, yang menjadi bagian dari proses akad *ijarah*.

larangan dalam praktik sewa ulang ini, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 mengenai penghunian rumah bukan oleh pemilik ("PP 44/1994"), Pasal 9 ayat (1) PP 44/1994 menyatakan bahwa penyewa tidak diizinkan untuk menyewakan kembali atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin dari pemilik. Jika penyewa melanggar ketentuan ini, maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa-menyewa, dan penyewa wajib mengembalikan rumah dalam kondisi baik seperti semula. Selain itu, penyewa tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan.²¹

Dunia bisnis terdapat bentuk akad *ijarah al-muwazi* yang berkembang karena adanya interaksi positif antara ilmu fikih (ulama) dan pelaku usaha (pembisnis).²² Reff Apartemen yang berada di Suites Metro juga menerapkan akad *ijarah al-*

²¹ M H Diana Kusumasari, S.H, "Bolehkah Menyewakan Kembali Rumah Sewaan," accessed July 25, 2023, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bolehkah-menyewakan-kembali-rumah-sewaan--lt4df69f2948d23/>.

²² Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Akad Ijarah Dan Ju'alah*, 2018. h. 149

muwazi, yang sayangnya para pemilik dan pihak penyewa belum banyak mengetahui akad sewa menyewa di apartemen tersebut. Hal ini membuat mereka kurang paham mengenai hukum dan akad yang berlaku, terutama apakah boleh atau tidak jika suatu barang atau tempat tinggal yang mereka sewa dapat disewakan kembali kepada pihak ketiga.

Alasan penulis mengangkat topik ini berdasar pada sebuah ayat qur'an yakni An-Nisa ayat 26

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²³

Makna ayat diatas mengajarkan bahwa pentingnya adil dan beretika dalam bertransaksi atau berbisnis, serta melarang tindakan yang merugikan diri sendiri atau orang lain. Hal ini menjadi panduan bagi orang-orang yang beriman untuk hidup dalam harmoni, saling menghormati, dan menjalankan kehidupan yang penuh berkah dan rahmat dari Allah.

Penulis juga bersandar kepada hadis yang diriwayatkan oleh Ahmad dalam *Musnad Imam Ahmad Ibn Hanbal*, hadits nomor 20695:

لَا يَحِلُّ مَالٌ أَمْرِيٍّ مُسْلِمٍ إِلَّا بِطَيْبِ نَفْسٍ مِنْهُ²⁴

Tidak halal harta seseorang kecuali dengan ridha pemiliknya

Hadis yang disebutkan di atas, dijelaskan bahwa seseorang tidak diizinkan untuk mengambil harta orang lain tanpa izin dari pemiliknya. Artinya, setiap orang harus menghormati hak kepemilikan orang lain dan tidak boleh mengambil atau menggunakan harta orang lain tanpa seizinnya. Juga dikuatkan oleh kaidah fikih yang terdalem dalam *Syarh al-Qawaid al-Fiqhiyyah*:

²³ RI, *As-Salam Al-Quran Dan Terjemahannya Edisi 1000 Doa*. h. 83

²⁴ Abu Abdullah Ahmad Ibn Hanbal Al-Syaibani, "Musnad Al-Imam Ahmad Ibn Hanbal," in *Maktabah Syamilah*, Juz 34 (Beirut: Muassasah Al-Risalah, 2001). h. 299, Hadits No. 20695

لا يَجُوزُ لِأَحَدٍ أَنْ يَتَصَرَّفَ فِي مَلِكِ الْغَيْرِ بِإِذْنِهِ²⁵

Tidak boleh seseorang memanfaatkan kepemilikan orang lain tanpa izinnya.



²⁵ Al-Zarqa, “Syarh Al-Qawa’id Al-Fiqhiyyah.”. 461