

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Allah menciptakan seluruh makhluk hidup di muka bumi ini khususnya manusia untuk saling tolong menolong dan bantu membantu terhadap satu sama lain. Manusia sebagai makhluk sosial tidak akan bisa hidup sendiri, maka tidak heran apabila kehidupan dalam bermasyarakat itu sangatlah dibutuhkan, karena bagaimanapun satu orang individu atau satu kelompok akan membutuhkan individu lain atau kelompok lainnya. Dalam bermasyarakat seseorang untuk memenuhi hajat hidupnya, akan saling tolong menolong dan akan saling melengkapi satu sama lain.

Hubungan antara manusia dengan manusia lainnya dalam Islam disebut dengan muamalah. Muamalah merupakan serangkaian aturan-aturan yang berasal dari Allah untuk mengatur serta mengendalikan kehidupan atau perilaku manusia dalam hal duniawi dan dalam kegiatan sosial kemasyarakatan. Kegiatan dalam bermuamalah ada banyak, seperti jual beli (*Ba'i*), pemindahan hutang (*Hilawah*), peminjaman dengan jaminan (*Rahn*), sewa menyewa (*Ijarah*) dan lain-lain. Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah ialah sewa menyewa (*Ijarah*).¹

Ijarah secara bahasa bermakna ganti dan upah. Menurut MA. Tihami, *al-Ijarah* (sewa menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.² *Al-Ijarah* adalah perjanjian sewa-menyewa sesuatu barang dalam waktu tertentu melalui transaksi pembayaran sewa.³ Akad *ijarah*, menurut istilah ulama berbeda-beda mengartikan akad *ijarah*. Seperti, Menurut Hanafiyah *Al-ijarah*

¹ Zainal Abidin. *Akad dalam Transaksi Muamalah Kontemporer*. (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 14

² M. Sulaeman Jajuli dan Abd Misno. *Fiqh Muamalah Al-Maalayah Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah*. (Serang: A-Empat, 2024), 139

³ Fitrah Sugiarto. *Fiqh Mu'amalah*. (Yogyakarta: Pustaka Egaliter, 2022), 163

adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan imbalan berupa harta. Menurut Malikiyah, Al-ijarah merupakan suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang berasal bukan dari manfaat. Menurut Syafi'iyah, Al-ijarah merupakan akad suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tersebut. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, ijarah adalah suatu akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah, dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan dengan pemberian ujah atau imbalan.⁴

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 112 Tahun 2017 tentang Akad Ijarah bahwa al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad Al-ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁵

Ijarah dapat dikatakan sah apabila syarat dan rukunnya sudah terpenuhi. Rukun ijarah ada (4) empat, yaitu: *sighat* (ijab kabul), pihak pemberi sewa (*muajjir*), penyewa (*musta'jir*), serta objek akad (upah dan manfaat).⁶ Ijarah dalam bentuk sewa menyewa telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan ketenuan yang telah ditetapkan oleh *syara'*. Dasar hukum akad ijarah terdapat dalam surah Al-Baqarah ayat 233 Allah SWT berfirman:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِيَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وِلْدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

⁴ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'lah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020),4-5

⁵ Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah.

⁶ Harun. *Fiqh Muamalah*. (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 124

Artinya: Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS Al-Baqarah: 233).⁷

Landasan hukum ijarah juga tertuang dalam Al-Quran surat Ath-thalaq ayat 6, bahwa Allah SWT berfirman:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ
وَآتِمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَمَشْرُوعٌ لَهَا أُخْرَىٰ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anakanak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.⁸

Sewa menyewa harus jelas pembayarannya yang dilakukan kepada pemiliknya (pemilik atas tanah dan bangunan) dan kepada siapa pembayaran sewa menyewa tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan sebelumnya oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa agar tidak terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Ijarah harus didasarkan pada akad dan perjanjian. Ijarah dalam akadnya harus berdasarkan asas saling rela diantara kedua belah pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa, tanpa adanya

⁷ Tim Penerjemah, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2019)

⁸ Tim Penerjemah, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2019)

paksaan dari pihak manapun dan tanpa adanya unsur penipuan.⁹ Dengan demikian akad ijarah ini menimbulkan hubungan saling tolong menolong dan terjalannya hubungan yang baik serta saling menguntungkan tanpa merugikan salah satu pihak.

Ijarah apabila ditinjau dari tujuannya, yaitu salah satunya adalah *financial leasing*, yang mana tujuannya tidak hanya memanfaatkan tetapi juga untuk memilikinya. Ijarah paralel merupakan salah satu pembagian dari *financial leasing* 'Ain Mu'ayyanah yakni barang atau objek sudah ada pada saat melakukan akad.¹⁰ Ijarah paralel adalah akad sewa menyewa suatu barang yang mana penyewa (*musta'jir*) menyewakan kembali barang yang telah disewa.¹¹

Praktik sewa menyewa banyak dilakukan oleh setiap individu atau kelompok untuk membangun usaha bisnis yang mempraktekan akad sewa menyewa di dalamnya. Praktik sewa menyewa itu antara lain, sewa menyewa lahan pertanian, lahan perkebunan, sewa menyewa toko, sewa menyewa alat kebutuhan, begitu pula sewa menyewa tempat tinggal atau rumah.¹² Hal tersebut menimbulkan adanya akad Ijarah, dimana pihak penyewa diwajibkan untuk memberikan upah atau bayaran kepada pihak penyedia persewaan karena telah mengambil manfaat dari suatu barang yaitu rumah.¹³ Pihak penyewa wajib mengikuti seluruh aturan yang telah ditetapkan oleh pihak pemberi persewaan, dengan demikian pihak penyewa dapat menggunakan barang yang telah disewa.

Tempat tinggal merupakan kebutuhan primer, dimana setiap manusia membutuhkan tempat tinggal untuk berteduh, bertahan hidup serta untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu tempat tinggal merupakan

⁹ Neni Hardianti, Fitriani, & Tia Kusmawati. *Akad Ijarah Dalam Perspektif Fuqoha Serta Relevansinya Terhadap Perkembangan Ekonomi*. (Jurnal Penelitian Ilmu Ilmu Sosial : 1 no.9, 2024), 191.

¹⁰ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'lah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), 17-18

¹¹ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'lah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), 148

¹² Muhammad Tawwaf, *Konsep Al-Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa* (Nusantara: Journal for Southeast Asian Islamic Studies: 16, no.1, 2020), 45.

¹³ Ruslan Abdul Ghofur, *Konsep Upah dalam Ekonomi Islam*, (Bandar Lampung: Arjasa Pratama, 2020), 9

kebutuhan penting manusia dalam memenuhi kebutuhannya, dengan demikian hal tersebut menjadi peluang bisnis bagi individu maupun kelompok yang membuka usaha sewa menyewa tempat tinggal atau rumah.

Seperti halnya, praktik sewa menyewa rumah yang terdapat di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. Di daerah tersebut rata-rata penduduknya mayoritas muslim dan sewa menyewa rumah banyak dilakukan oleh masyarakat sekitar. Hal tersebut tidak aneh dikarenakan Bandung merupakan kawasan padat penduduk. Di desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung juga daerah yang strategis Karena dekat dengan sarana pendidikan seperti sekolah dan Universitas Negeri maupun Swasta yang terkemuka, dan juga kawasan yang dekat dengan kawasan industri pabrik. Sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi warga penduduk kota lain untuk tinggal di Bandung. Hal tersebut menjadikan banyak individu yang mempunyai rumah lebih dari satu itu dengan sengaja menyewakan tempat tinggalnya kepada orang lain dan dijadikan ladang bisnis tambahan.

Banyaknya para pendatang yang menetap maupun sementara sangat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan sewa menyewa ini, dan salah satu contoh sewa menyewa yang umum dijumpai di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung ini yaitu sewa menyewa rumah. Sewa menyewa rumah merupakan jasa yang memberikan layanan berupa rumah dengan berbagai ruangan yang ada di dalamnya untuk dijadikan tempat tinggal bagi pihak lain.

Sewa menyewa rumah pada umumnya memiliki fasilitas yang menunjang seperti berupa perabot rumah yang lengkap serta penempatan lokasi yang strategis. Hal tersebut bertujuan untuk memenuhi kebutuhan penyewa rumah selama menyewa rumah tersebut. Dalam sewa menyewa rumah di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung ini, pembayaran dan harga rumah telah ditentukan oleh pihak penyedia sewa rumah, contohnya seperti pembayaran pada periode 3 bulan, 6 bulan bahkan pertahun tergantung variasi harga rumah berbeda-beda.

Kegiatan sewa menyewa rumah tersebut, pada dasarnya memiliki akad atau perjanjian yang telah disepakati atas dasar kesepakatan kedua belah pihak

antara pemilik rumah dan penyewa rumah, dimana pihak penyewa diwajibkan membayar uang sewa dan harus mengikuti peraturan-peraturan yang telah dibuat oleh pemilik rumah. Namun pada kenyataannya, praktek sewa menyewa rumah tidak semudah yang dipikirkan, akan tetapi dalam prakteknya sewa menyewa itu hendaknya sangat diperlukan memahami isi dari akad atau perjanjian yang telah dibuat tersebut sehingga mendapatkan persetujuan oleh kedua belah pihak apalagi mayoritas penduduknya muslim seharusnya lebih paham tentang adanya akad atau perjanjian tersebut. Jika suatu perjanjian itu dilanggar maka perlu diselesaikan dengan pertimbangan dari berbagai aspek.

Pelanggaran-pelanggaran yang terjadi dalam praktek sewa menyewa rumah, pada umumnya terjadi karena peraturan yang telah dibuat oleh pemilik rumah dilanggar oleh penyewa rumah. Seperti halnya, telat membayar sewa rumah, memindah alihkan sewa rumah kepada pihak lain, dan beberapa pelanggaran lainnya. Pada penelitian ini, penulis akan memfokuskan pada permasalahan mengenai pengalihan sewa menyewa rumah kepada pihak ketiga atau bisa disebut dengan ulang sewa (Ijarah parallel [al-ijarah al-muwaazi])¹⁴. Dalam artian, pihak kedua atau konsumen yang mempersewakan kembali rumah yang telah disewa kepada pihak lain dengan harga yang lebih tinggi tanpa sepengetahuan pemilik rumah aslinya. Hal tersebut memberikan kerugian kepada pemilik rumah.

Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 menjelaskan bahwa Musta'jir boleh menyewakan kembali (Al-ijarah min al-bathin) kepada pihak lain kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh Mu'jir Dalam konteks akad ijarah 'ala al-a'yan.¹⁵ Tetapi menurut Ulama Hanabilah (pengikut Ahmad Ibn Hanbal), seperti Ibn Qudamah al-Maqdisi sebagaimana dalam kitab al-Mughni berpendapat bahwa penyewa menyewakan kembali barang sewaan tidak diperbolehkan beralandaskan pada hadist riwayat Imam Abu Daud. Nabi

¹⁴ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), 147

¹⁵ Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah.

Muhammad SAW bersabda: “*La ribha ma lam Yudhman*” (tidak halal keuntungan atas barang yang tidak dalam jaminanmu)¹⁶

Ijarah paralel atau ulang sewa menurut KHES pasal 310 yang berbunyi “mustajir dilarang menyewakan dan meminjamkan majur kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”. Dalam hal tersebut bahwasannya mengulang sewakan objek yang sedang disewa tidak diperbolehkan tanpa sepengetahaun pemiliknya, dengan begitu pihak yang menyewakan dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi.¹⁷

Permasalahan mengenai sewa lanjutan (*Ijarah parallel [al-ijarah al-muwazi]*) tersebut, sesuai dengan permasalahan yang dialami oleh beberapa orang yang memiliki rumah yang disewakan yang berlokasi di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. Beberapa orang pemilik rumah yang disewakan merasa dirugikan, dikarenakan penyewa rumah tersebut telah memperjual belikan rumah yang disewa kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik rumah. Hal tersebut, tidak sesuai dengan akad atau perjanjian diawal, dimana penyewa rumah tidak diperbolehkan menyewakan kembali rumah kepada orang lain tanpa seizing pemilik rumah.

Peneliti mengambil beberapa sampel sewa menyewa rumah yang berada di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung. Dikarenakan penduduk setempat banyak yang mendirikan rumah untuk disewakan yang dijadikan sebagai tempat tinggal. Peneliti meneliti 3 rumah sewa yaitu rumah atas nama ibu M (identitas tidak disebutkan), rumah ibu Y (identitas tidak disebutkan) dan rumah ibu O (identitas tidak disebutkan).

Berdasarkan data awal diketahui masih terjadi ulang sewa rumah yang dilakukan pihak penyewa kepada pihak ketiga, yang mana rumah yang disewakan oleh ibu M (identitas tidak disebutkan) disewakan kembali kepada pihak ketiga oleh penyewa pertama dengan tanpa seizin Ibu M (identitas tidak

¹⁶ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), 154

¹⁷ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta:2011), 83.

disebutkan) karena menganggap selama batas waktu sewa belum habis pemilik rumah tidak memiliki hak atas rumah yang telah disewakan. Sedangkan rumah yang disewakan oleh ibu Y (Identitas tidak disebutkan) dan juga rumah yang disewakan oleh Ibu O (identitas tidak disebutkan) juga diulang sewakan kepada pihak ketiga akan tetapi pihak penyewa pertama sudah seizin pemilik rumah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai masalah tersebut maka dari itu penulis menuangkannya dalam sebuah penelitian yang berjudul “Pelaksanaan Ijarah Raralel dalam Sewa Menyewa Rumah Di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, bahwa di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung terdapat praktik ijarah atau biasa disebut dengan sewa menyewa. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Namun di Desa Cimekar ternyata melakukan ijarah secara paralel yaitu mengulang sewakan objek yang sedang disewa. Dalam ijarah akad atau perjanjian itu sangatlah penting sehingga harus diperhatikan dari segi pemilik dan penyewanya. Karena hal ini akan mempengaruhi sisi dari hukum itu sendiri jika ditinjau dari segi hukum ekonomi syariah. Dengan demikian, pertanyaan penelitian ini terdiri dari:

1. Bagaimana praktik ijarah paralel dalam sewa menyewa rumah di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan ijarah paralel dalam sewa menyewa rumah di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan praktik ijarah paralel dalam sewa menyewa rumah di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung.
2. Untuk menganalisis tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan ijarah paralel dalam sewa menyewa rumah di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung.

D. Manfaat Hasil Penelitian

Adapun manfaat atau kegunaan yang diharapkan adanya penelitian ini adalah:

a) Manfaat teoritis

Hasil penelitian yang diperoleh peneliti diharapkan akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah dalam transaksi sewa menyewa rumah.

b) Manfaat praktis

Dengan dilakukannya penelitian ini diharapkan dapat menyumbang informasi, masukan dan kontribusi pemikiran kepada masyarakat luas, terkhusus bagi para penyewa dan pemberi sewaan rumah agar dapat menjalankan kegiatan sewa menyewa sesuai dengan syariat Islam. Selain itu, penelitian ini diharapkan menambah literatur ilmiah yang dapat digunakan dalam kajian atau penelitian berikutnya.

E. Penelitian Terdahulu

Sebelum melakukan penelitian selanjutnya, terdapat karya-karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan ijarah paralel dalam sewa menyewa rumah. Oleh karena itu perlu ada nya pengkajian kembali untuk menunjang terhadap penulisan skripsi ini diantaranya:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Luluk Mukarromah (2021) berjudul “Mekanisme akad Ijarah Parelel terhadap Praktik Budidaya Tambak Ikan Bandeng dalam Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Desa Tambak Kecamatan

Lekok Kabupaten Pasuruan)”. Hasil penelitian yang peneliti lakukan dapat disimpulkan bahwa praktik ijarah paralel boleh dilakukan atas seizin pemilik sewa, dan juga akad ijarah paralel itu tidak boleh dilaksanakan karena tidak meminta izin dahulu kepada pemilik sewa tersebut. Serta mengenai yang bertanggung jawab apabila terjadi suatu kerusakan belum sesuai dengan fiqh muamalah yakni kerusakan baik yang disebabkan kesalahan penyewa maupun tidak semua ditanggung oleh penyewa/Musta’jir. Persamaannya yaitu sama-sama membahas tentang akad ijarah paralel. Perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang akan saya bahas yaitu terletak pada objek dan tempat penelitiannya.¹⁸

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Rizki Safitri (2018) berjudul “tinjauan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan di Kelurahan Tanjungkarang”. Hasil penelitian ini yaitu, praktik menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan di Kelurahan Tanjungkarang dalam bentuk kos-kosan, ini dibolehkan (halal) karena sesuai dengan syariat Islam, yaitu hanya memanfaatkan kenikmatan dari suatu barang selama masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa. Persamaan dari skripsi ini yaitu sama-sama membahas mengenai menyewakan kembali rumah yang sedang disewa. Perbedaannya yaitu dari objek penelitiannya dan dari analisisnya, skripsi ini memakai hukum Islam namun saya memakai pemahaman masyarakat dan tinjauan hukum ekonomi syariah.¹⁹

Ketiga, Skripsi yang ditulis oleh M. Nailul Maram Al Basith (2022) dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indekos Sewaan Ke Pihak Ketiga (Studi Kasus Sewa Menyewa Indekos Di Kabupaten Kudus)” Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa Menyewakan barang sewaan dalam hukum Islam sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya serta ketentuanketentuan yang telah disetujuinya. Menurut ketentuan

¹⁸ Luluk Mukarromah, “Mekanisme Akad Ijarah Paralel Terhadap Praktik Budidaya Tambak Ikan Bandeng Dalam Fiqh Muamalah” Fakultas Syariah (Universitas Islam Negeri KH Achmad Siddiq Jember, 2021)

¹⁹ Rizki Safitri, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan” Fakultas Syariah (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018)

hukum Islam sewa menyewa kepada pihak ketiga ini boleh hukumnya, Kebolehan ini beriringan dengan tidak adanya klausul larangan dari pihak pertama dan tidak digunakan dalam kemaksiatan, pada dasarnya akad ijarah sama dengan jual-beli, setelah melakukan serah terima penyewa memiliki hak penuh atas manfaat dari barang yang telah disewanya. Persamaan dari skripsi ini sama-sama membahas sewa menyewa yang disewakan lagi ke pihak ketiga. Perbedaan dari skripsi ini yaitu skripsi ini yaitu dari objeknya, skripsi ini meneliti sewa menyewa indekos, sedangkan saya meneliti sewa menyewa rumah.²⁰

Keempat, Skripsi yang ditulis oleh Erwin Khaeril Ansor (2022) dengan judul “Respon Tokoh Agama Terhadap Praktik Peralihan Hak Sewa Tanah” Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa masih kurangnya pengetahuan masyarakat terutama para pelaku sewa-menyewa tentang syarat-syarat perjanjian, syarat-syarat sewa-menyewa serta para pelaku sewa-menyewa masih mendahulukan prinsip kekeluargaan dalam melakukan akad sewa-menyewa yakni para pihak melakukan perjanjian secara lisan. Dalam praktik sewa-menyewa yang terjadi para pelaku sewa sering memanfaatkan objek sewa tanpa berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan. Persamaan skripsi ini yaitu sama-sama membahas mengenai praktik sewa menyewa yang dialihkan hak sewanya kepada pihak ketiga, sedangkan perbedaannya yaitu skripsi ini meneliti tentang bagaimana respon tokoh agama terhadap praktik peralihan hak sewa, sedangkan saya meneliti tentang pemahaman masyarakat terhadap akad ijarah paralel (ulang sewa).²¹

Kelima, Skripsi yang ditulis oleh Nurul Aini (2021) dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen Di Apartemen Orchard Surabaya” Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa akad ijarah dalam beberapa unsur rukun dan syarat pada setiap rukun telah terpenuhi, namun pada setiap syarat ijarah terdapat yang tidak sesuai dengan akad yang disewakan,

²⁰ M. Nailul Maram Al Basith, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indekos Sewaan Ke Pihak Ketiga” Fakultas Syariah dan Hukum (Universitas Islam Negeri Walisongo, 2022)

²¹ Erwin Khaeril Ansor, “Respon Tokoh Agama Terhadap Praktik Peralihan Hak Sewa Tanah” Fakultas Syariah dan Hukum (Universitas Islam Negeri Walisongo, 2022)

dimana sewa ulang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak pemilik apartemen atau tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan, bahwa tidak boleh disewakan kembali dalam bentuk harian maupun perjam, maka dari itu pihak pemilik menganggap bahwa pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik dan syarat dalam ijarah menjadi tidak terpenuhi namun secara kontrak sewa hal tersebut yang dilakukan pak umam telah sah karena telah membayar uang denda sejumlah dengan perjanjian diawal sebesar Rp.1.000.000. Penelitian ini sama-sama membahas tentang sewa menyewa paralel atau ulang sewa yaitu menyewakan unit apartemen yang sedang disewa. Namun, perbedaannya terdapat pada objek penelitian, lokasi penelitian serta kajiannya.²²

Keenam, Jurnal yang ditulis oleh Zulkifli Firdaus dan Busyro (2023) dengan judul “Menyewakan Kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam” Hasil dari penelitian jurnal ini menunjukkan bahwa menyewakan kembali objek yang disewakan tanpa seizin pemilik objek merupakan larangan hukum Islam untuk mendapatkan harta, dan larangan iytu berada pada tingkat al-hajiyah yang berakibat harm melakukannya. Persamaan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang sewa menyewa yang objek sewanya disewakan kembali kepada pihak ketiga. Perbedaannya yaitu jurnal ini mengkaji melalui kajian Filsafat Hukum Islam sedangkan saya hanya memakai pemahaman masyarakat dan juga tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.²³

²² Nurul Aini, “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen di Apartemen Orchard Surabaya” (Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2021)

²³ Zulkifli Firdaus, Busyro, *Menyewakan Kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam* (Syarah: Jurnal Hukum Islam Dan Ekonomi : 12, no.1, 2023), 48-64.

Tabel 1.1
Studi Terdahulu

No	Penulis (Tahun)	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Luluk Mukarromah (2021)	Mekanisme akad Ijarah Paralel terhadap Praktik Budidaya Tambak Ikan Bandeng dalam Fiqh Muamalah	Penelitian ini sama - sama membahas tentang akad ijarah paralel	Objek penelitian dan Lokasi Penelitian
2	Riski Safitri (2018)	Tinjauan Hukum Islam tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan di Kelurahan Tanjungkarang	Penelitian ini sama - sama membahas mengenai menyewakan kembali rumah sewaan	Lokasi penelitiannya dan dari analisisnya.
3	M. Nailul Maram Al Basith (2022)	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Indeks Sewaan Ke Pihak Ketiga	Penelitian ini sama - sama membahas sewa menyewa yang disewakan lagi kepihak ketiga.	Objek penelitian dan Lokasi Penelitian
4	Erwin Khaeril Ansor (2022)	Respon Tokoh Agama Terhadap Praktik Peralian Hak Sewa Tanah	Penelitian ini sama – sama membahas mengenai praktik ulang sewa menyewa	skripsi ini lebih fokus terhadap respon tokoh agama.
5	Nurul Aini (2021)	Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Ulang Unit Apartemen di Apartemen Orchard Surabaya	Penelitian ini sama – sama membahas tentang sewa menyewa paralel atau ulang sewa	objek penelitian, lokasi penelitian serta kajiannya
6	Zulkifli Firdaus dan Busyro (2023)	Menyewakan Kembali Objek Sewaan dalam Kajian Filsafat Hukum Islam	Penelitian ini sama – sama membahas tentang ulang sewa menyewa	Penelitian ini lebih fokus mengkaji Filsafat Hukum Islam

Berdasarkan enam penelitian terdahulu yang digunakan, Penelitian ini berfokus secara spesifik kepada pelaksanaan ijarah paralel di Desa Cimekar Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, yang ditinjau berdasarkan hukum ekonomi syariah dalam akad ijarah. Meskipun ada beberapa peneliti yang meneliti

mengenai ijarah paralelnya namun tetap saja terdapat perbedaan yakni objeknya berbeda dan penelitian kali ini terfokus pada tinjauan hukum ekonomi syariahnya, sedangkan penelitian sebelumnya lebih terfokus menonjolkan mekanisme serta kajian hukum Islam dan juga respon tokoh agama.

F. Kerangka Berpikir

Akad secara bahasa yaitu *aqad* yang berasal dari bahasa Arab yang mempunyai arti ikatan atau kewajiban, biasa juga diartikan dengan kontrak, perjanjian atau mengikat (*ar-rabthu*) yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung keudian keduanya menjadi sepotong benda.²⁴ Kewajiban yang timbul akibat *aqad* disebut *uqud*. Pengertian akad menurut bahasa sebagaimana yang kemukakan oleh Sayyid Sabiq adalah

الْعَقْدُ مَعْنَاهُ الرِّابِطُ وَالتَّفَاقُقُ

Artinya: akad berarti ikatan dan persetujuan²⁵

Akad menurut istilah adalah tasarruf antara kedua pihak dan timbulnya ikatan-ikatan atau kewajiban-kewajiban yang dipelihara oleh keduanya. Dalam definisi lain menurut istilah fukaha, dapat dirumuskan sebagai berikut:

الرِّبَاطُ الْإِيجَابِ بِقُبُولِ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يُثْبِتُ التَّرَاضِي

Artinya: Perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan *syara'*, yang menetapkan keridahan kedua belah pihak.²⁶

Definisi lain akad menurut istilah adalah pertalian ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan.²⁷ Yang dimaksud “sesuai dengan kehendak syariat” adalah bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih, apabila tidak sejalan dengan kehendak *syara'*, misalnya kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Sementara yang dilakukan

²⁴ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 42

²⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah, Jus III* (Cet. I; Beirut: Dar al-Kutub al-'Arabiyy. 1997),47.

²⁶ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 43

²⁷ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid I* (Cet. I; Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), 63.

“berpengaruh pada objek perikatan” adalah terjadinya perpindahan pemilikan suatu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan qabul).²⁸

Fikih mu’amalah Islam membedakan antara wa’ad dengan akad. Wa’ad adalah janji (promise) antara satu pihak dengan pihak lainnya, sementara akad adalah kontrak antara dua belah pihak. Wa’ad hanya mengikat satu pihak yaitu yang berjanji saja berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya. Dalam wa’ad, syarat dan ketentuannya belum ditetapkan secara rinci dan spesifik. Apabila pihak yang berjanji tidak memenuhi janjinya, maka sanksi yang diterima lebih merupakan sanksi moral.²⁹

Akad mengikat dua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakatiterlebih dahulu. Apabila salah satu atau kedua pihak yang terlibat dalam kontrak itu tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka mereka menerima sanksi seperti yang telah disepakati dalam akad.³⁰ Dengan demikian, maka dapat dipahami hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan atau menimbulkan perikatan. Seperti yang tercantum dalam pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.³¹

Al-Qur’an sebagai salah satu sumber hukum Islam yang utama, dalam masalah akad, Hal ini dapat dilihat Al-quran surat Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّى الصَّيْدِ
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

²⁸ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid I* (Cet. I; Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), 63

²⁹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Edisi. III; Jakarta: Raja Grafindo, 2007), 65.

³⁰ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Edisi. III; Jakarta: Raja Grafindo, 2007), 65.

³¹ Darmawanti H, *Akad dalam Transaksi Ekonomi Syariah* (Sulesana: 12 no 12, 2018), 146

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.³²

Akad juga dapat dilihat dalam Hadits Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi

dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: Perjanjian boleh dan bebas dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.³³

Rukun akad terbagi menjadi empat. Pertama, orang yang berakad.

Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki hak (*aqid ashli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki hak. Kedua, *ma'qud 'alaih* (benda-benda yang diakadkan). Ketiga, *maudhu' al-'aqad* (tujuan atau maksud pokok mengadakan akad). Keempat, *sighat al-'aqd* (ijab dan qabul).³⁴

Akad boleh dilakukan atas dasar kaidah muamalah berikut:

وَالْأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالْمُعَامَلَاتِ الصِّحَّةُ حَتَّى يَفُومَ دَلِيلٌ عَلَى الْبُطْلَانِ وَالنَّحْرِيمِ

Artinya: hukum asal dalam berbagai perjanjian dan muamalat adalah sah

sampai adanya dalil yang menunjukkan kebatilan dan keharamannya.³⁵

Akad terbagi menjadi dua, yaitu akad *tabarru* dan akad *tijarah*. Akad *tabarru* merupakan akad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih tanpa mengharapkan imbalan sepeserpun dari pihak lainnya, serta dilandasi dengan sikap tolong-menolong antar sesama dan tidak untuk mencari keuntungan (*nonprofit-oriented*). Sedangkan akad *tijarah* yaitu segala jenis akad yang berorientasi pada keuntungan atau dilakukan untuk tujuan komersil (*profit-*

³² Tim Penerjemah, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Kementerian Agama RI, 2019), 143

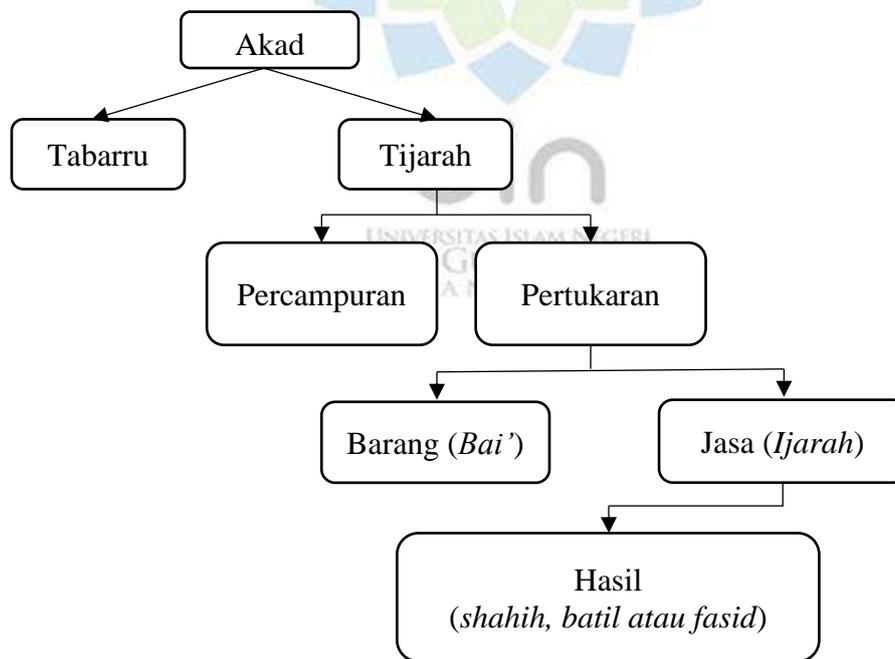
³³ Yasardin, *Asas Kebebasan Berkontrak Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2018), 89-90

³⁴ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah. *Fikih Muamalah*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 43

³⁵ M. Sulaeman Jajuli dan Abd Misno, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah di Indonesia*, (Serang: A-Empat, 2024), 20

oriented). Di dalam akad *tijarah* terdapat dua teori yaitu teori percampuran dan teori pertukaran. Teori pertukaran merupakan akad dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik dari segi jumlah maupun waktu penyerahannya.³⁶

Jenis akad *tijarah* bisa dalam bentuk barang yang biasa disebut dengan akad *al-ba' I* dan bisa dalam bentuk jasa salah satunya yaitu akad *ijarah*. *Ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan imbalan berupa harta. *Ijarah* sah apabila syarat dan rukunnya sudah terpenuhi. Rukun *ijarah* ada (4) empat, yaitu: *sighat* (ijab kabul), pihak pemberi sewa (*muajjir*), penyewa (*musta'jir*), serta objek akad (upah dan manfaat).³⁷ *Ijarah* dalam bentuk sewa meyewa telah disyariatkan dalam Islam. Setiap akad dapat berahir menjadi *shahih*, *batil* dan *juga fasid*. Akad harus sesuai dengan syariah agar hukumnya menjadi *shahih*. Berangkat dari teori di atas penulis memfokuskan penelitian pada kerangka berpikir sebagai berikut:



Tabel 1.2
Kerangka Pemikiran

³⁶ Sunardi, Teori Pencampuran dan Pertukaran (Tasamuh: Jurnal Studi Islam: 11, no 1, 2019), 75

³⁷ Harun. *Fiqh Muamalah*. (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 124