

## ABSTRAKSI

**Aziz Muslim: Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Senen Jakarta Pusat**

Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya kasus dalam sewa menyewa ruko di Pasar Senen bahwa sewa menyewa ruko di Pasar Senen proses transaksinya atau akadnya berjalan normal sebagaimana dalam sewa menyewa pada umumnya. Tetapi pihak yang menyewakan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian. Pihak yang menyewakan menaikkan harga sebesar 50% pada saat tahun kedua sedangkan dalam perjanjian telah disepakati bahwa, waktu sewa berlangsung selama tiga tahun dan kenaikan harga itu tidak ada dalam perjanjian sebelumnya dan sama halnya terdapat unsur gharar (ketidakpastian), karena yang menyewakan mengatakan sudah ada peminat untuk melanjutkan perjanjian tersebut, akan tetapi pada kenyataannya sampai waktu beberapa bulan dari dikosongnya belum ada yang menyewa lagi.

Dengan latar belakang masalah tersebut dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut: (1) Bagaimana proses pelaksanaan akad sewa menyewa ruko di Pasar Senen? (2) Faktor penyebab pihak yang menyewakan menaikkan harga diluar perjanjian? (3) Bagaimana tinjauan fiqh mu'amalah terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di Pasar Senen? Penelitian bertujuan untuk mengetahui jawaban tiga masalah tersebut.

Penelitian menggunakan kerangka berfikir bahwa dalam sewa menyewa asas yang mendasar adalah *tabadul al-manafi'*, yakni asas yang menegaskan bahwa pelaksanaan sewa menyewa harus memperoleh keuntungan dan manfaat bersama antar individu atau pihak-pihak masyarakat agar saling memenuhi kebutuhan dan mencapai kesejahteraan bersama. Hal ini sesuai dengan Al-Qur'an surat an-nisa ayat 29, yaitu: "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang diperbolehkan dengan suka sama suka di antara kamu...". Dalam kaidah ushul fiqh dikatakan bahwa asas dalam semua bentuk mu'amalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya.

Penelitian ini menggunakan metode studi kasus (*case study*) dan dengan pendekatan kualitatif, yaitu mengumpulkan data dan menggambarkan data dengan apa adanya tanpa diubah atau menguranginya sesuai dengan peristiwa yang terjadi di lapangan. Jenis data yang diperlukan disesuaikan dengan perumusan masalah. Sumber Data Primernya adalah pihak penyewa dan yang menyewakan ruko di Pasar Senen Jakarta Pusat dan Kepala Pasar Senen Jakarta Pusat. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan hasil pengamatan kegiatan aktivitas ruko di Pasar Senen Jakarta. Data dikumpulkan dengan metode survey dan interview. Data yang telah dikumpulkan dianalisis dengan metode induktif dan deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa ketentuan akad sewa menyewa di Pasar Senen Jakarta Pusat telah memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa. Akan tetapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa telah terjadi kecacatan karena keluar dari perjanjian yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan terhadap pihak penyewa yaitu dibuat peraturan baru di luar perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak dan tidak ada musyawarah untuk menyelesaikannya sedangkan dalam perjanjian, jika terdapat hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian tersebut akan diselesaikan dengan cara jalan damai antara kedua belah pihak. Dalam perspektif fiqh mu'amalah sewa menyewa di Pasar Senen Jakarta Pusat, yang pada umumnya berlaku, hukumnya *mubah* atau diperbolehkan, namun pelaksanaan sewa menyewa ruko di Pasar Senen Jakarta Pusat, menurut hukum syariah, karena terdapat *akad fasid*, atau terjadi kerusakan pada sifatnya pada waktu berjalannya akad atau perjanjian dan tidak sesuai dengan perjanjian yang pada diawal akad maka hal itu mengandung unsur *gharar*.