

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hidup bermasyarakat pada manusia adalah merupakan fitrah atau pembawaan sejak ia lahir ke dunia, mulai masyarakat terkecil yaitu keluarga, dan sampai masyarakat yang lebih luas yaitu negara. Secara sepintas manusia mengetahui bahwa dalam berbagai hal mempunyai kesamaan dan sisi lain mempunyai ciri khas sebagai dirinya sendiri. Seiring dengan hal tersebut manusia mengetahui bahwa dalam kehidupannya mempunyai kebebasan, namun tidak boleh berbuat semena-mena. Manusia disadarkan bahwa tindakan-tindakan yang boleh dilakukan dan tindakan-tindakan yang terlarang baginya. Manusia sadar bahwa dalam masyarakat sebetulnya ada aturan-aturan yang dipatuhi oleh bagian terbesar dari masyarakat tersebut. Hubungan dalam masyarakat diatur oleh nilai-nilai dan kaidah-kaidah.

Ahmad Azhar Basyir (1992: 11-12), mengemukakan bahwa manusia adalah makhluk Allah yang dipersiapkan untuk mampu mengemban amanat-Nya, memakmurkan kehidupan di bumi dan diberi kedudukan terhormat sebagai wakil (*khalifah*)-Nya di bumi. Kegiatan hidup manusia agar bernilai ibadah hendaknya selalu menjung-jung tinggi pedoman-pedoman (aturan-aturan hukum) yang diberikan Allah didalam al-Qur'an dan petunjuk-petunjuk pelaksanaannya yang diberikan oleh Rasulullah SAW. didalam sunnah-sunnahnya.

Kegiatan ekonomi dalam pandangan islam merupakan tuntutan kehidupan, disamping itu juga merupakan anjuran yang memiliki dimensi ibadah (Suhwardadi K Lubis, 2000:1).

Hal ini dapat dibuktikan dengan firman Allah SWT dalam al-Qur'an surat al-Araf ayat 10:

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعِيشَةً قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ ﴿١٠﴾

“sesungguhnya kami telah menempatkan kamu sekalian dimuka bumi dan Kami adakan bagimu di muka bumi itu (sumber penghidupan) amat sedikitlah kamu bersyukur.”(Soenarjo, 1992:222)

Pada al-Qur'an surat al-Mulk ayat 15 dikatakan:

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ ۗ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ ﴿١٥﴾

“Dialah yang menyediakan bumi itu mudah bagi kamu, maka berjalanlah isegala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezeki-Nya. Hanya kepada-Nya lah kamu (kembali setelah)dibangkitkan.”(Soenarjo, 1992:956)

Untuk itulah Allah berfirman dalam al-Quran surat an-Naba' ayat 11:

وَجَعَلْنَا النَّهَارَ مَعَاشًا ﴿١١﴾

kami jadikan siang untuk mencari penghidupan.”(Soenajo, 1992:1015)

Namun demikian, untuk menjamin keselarsan dan keharmonisan dalam nia ekonomi, dibutuhkanlah suatu kaidah, patokan atau norma yang mengatur

hubungan dalam perniagaan, yakni harus adanya nilai-nilai dan moralitas dalam melakukannya. (Hamzah Ya'qub, 1992: 15)

Dengan berkembangnya sistem ekonomi, maka banyak sekali yang menggunakan sistem *Ijarah*, *Ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa menyewa dan upah mengupah, sewa menyewa adalah:

بيع المنافع

“Menjual manfaat”

Sewa menyewa harus dilakukan dengan cara memenuhi segala rukun dan syaratnya dan adapun perjanjian yang harus dipenuhi oleh orang yang menyewa (*musta'jir*).

Setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak (*sama-sama ridha*). Masing-masing pihak harus mempunyai informasi yang sama sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi (ditipu) karena ada satu yang *unknown to one party* (keadaan dimana salah satu pihak tidak mengetahui informasi yang diketahui pihak lain). (Adiwarman A. Karim, 2006:31)

Dengan kata lain bahwa segala bidang muamalah, salah satunya dalam bidang sewa menyewa yang sering dilakukan oleh sesama manusia. Banyak terjadi permasalahan yang muncul baik diakibatkan oleh para pihak yang melakukan sewa menyewa atau yang diakibatkan oleh ketidaksesuaian pelaksanaan dalam artian keluar dari perjanjian yang telah disepakati bersama, seperti praktek sewa menyewa ruko yang terjadi di Pasar Senen Jakarta Pusat.

Pasar Senen adalah pasar tradisional yang berdiri dalam kekuasaan Belanda pada tahun 1730, oleh Justinus Cornelis Vincke mendirikan pasar disekitar *Weltevreden* (tempat yang menyenangkan).. Ketika itu pasar ini hanya dibuka pada hari senin, karena itu, masyarakat menyebutnya sebagai Pasar Senen.

Akan tetapi Pada tahun 1945, setelah Indonesia merdeka, kawasan Pasar Senen tampak semakin padat karena arus imigrasi besar-besaran. Dan sekitar tahun 1975 dengan terbentuknya staf-staf Pasar Senen, maka pihak pengelola pasar membuat ruko untuk tempat usaha para imigran, sistem yang digunakan memakai dua cara yaitu dengan diperjualbelikan dan adapula yang disewakan. seperti halnya yang terjadi pada masalah yang peneliti angkat sebagai bahasan yaitu sewa menyewa.

Pasar Senen merupakan pasar tradisional yang sangat ramai dikunjungi oleh para pembeli, setelah pasar Tanah Abang Jakarta Pusat. Akan tetapi para pemilik ruko menyalah gunakan aturan-aturan Hukum Islam. Seperti halnya menaikkan harga ruko kapan saja tanpa harus mengikuti harga ruko lain, dan ini diluar perjanjian yang telah disepakatinya. (Hasil wawancara dengan Bapak Ujang Rosman sebagai penyewa di Pasar Senen Jakarta Pusat, Rabu, 28 Oktober 2009)

Karena lokasinya yang cukup strategis, Pasar Senen Jakarta Pusat sering dikunjungi pembeli baik masyarakat pribumi maupun wisatawan lokal, bahkan wisatawan asing.

Berdasarkan pengamatan penulis, dalam akad sewa menyewa ruko yang terjadi di Pasar Senen Jakarta Pusat terdapat beberapa hal telah memberatkan salah satu pihak. Hal tersebut bertentangan dengan prinsip rela sama rela (*'an*

tarodhin minkum), asas keadilan serta asas pemerataan yang sangat dijunjung tinggi oleh Hukum Islam dalam ruang lingkup fiqih mu'amalah.

Lazimnya dalam suatu akad sewa menyewa, harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua belah pihak, namun dalam hal ini yang menyewakan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam sebuah perjanjian. Seperti menaikkan harga sebesar 50% pada saat tahun kedua sedangkan dalam perjanjian telah disepakati bahwa waktu sewa berlangsung selama tiga tahun dan kenaikan harga tersebut tidak adanya perjanjian sebelumnya. Hal seperti ini tidak ada dalam suatu perjanjian tertulis, dan sama halnya terdapat unsur gharar (penipuan), karena yang menyewakan mengatakan sudah ada peminat untuk melanjutkan ruko tersebut, akan tetapi pada kenyataannya sampai waktu beberapa bulan dari dikosongnya ruko, belum ada yang menyewa lagi. (hasil wawancara dengan Bapak Ujang Rosman sebagai penyewa di Pasar Senen Jakarta Pusat, Rabu, 28 Oktober 2009)

Dengan melihat fenomena diatas, penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan tersebut kedalam sebuah skripsi yang berjudul:

**PELAKSANAAN AKAD SEWA MENYEWAWA RUKO DI PASAR
SEKEN JAKARTA PUSAT**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah dengan batasan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan akad sewa menyewa ruko di Pasar Senen?

2. Apa faktor penyebab pihak yang menyewakan menaikkan harga diluar perjanjian?
3. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko di Pasar Senen?

C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian tidak terlepas dari tujuan dan kegunaan yang ingin dicapai. Adapun tujuan dan kegunaan penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan akad sewa menyewa yang terjadi di ruko Pasar Senen.
2. Untuk mengetahui penyebab kenaikan harga yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan diluar perjanjian
3. Untuk mengetahui tinjauan fiqh mu'amalah terhadap perjanjian sewa menyewa ruko di Pasar Senen.

D. Kerangka Penelitian

Agama Islam adalah agama yang memiliki dimensi menyeluruh. Islam sebagai agama tidak hanya mengatur masalah peribadatan (*mahdah*) saja, tetapi juga mengatur aspek-aspek kehidupan lainnya. Islam dengan demikian tidak hanya mengatur hubungan vertikal antara manusia dengan tuhanNya tetapi juga mengatur hubungan horizontal yaitu hubungan antara manusia dengan manusia lainnya.

Perubahan situasi dan kondisi yang terjadi sekarang ini bisa merubah hukum kepada suatu masalah tertentu, yang terpenting adalah kemaslahatan umum lebih diutamakan sebelum kemaslahatan pribadi. Pengambilan

kemaslahatan dan menolak kemadaratan adalah kaidah-kaidah yang dapat dijadikan landasan ijtihad dalam menetapkan kebolehan perbuatan hukum tertentu. Oleh karena itu hukum Islam diterapkan dalam segenap aspek kehidupan umat manusia dan selalu ideal dengan masa lalu, masa kini dan masa yang akan datang. Hukum Islam itu dapat diterapkan dalam segala kondisi dan situasi, baik di dunia maupun di akhirat nanti. Salah satu kondisi yang perlu diperhatikan di dunia adalah bidang muamalah. Selain mempunyai cakupan yang cukup luas dan fleksibel, bidang muamalah tidak membedakan muslim dan non muslim. Ajaran Islam juga memberikan ruang yang luas dan menganggap penting semua aktivitas usaha yang produktif. Karena suatu usaha merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh setiap orang sesuai dengan kapasitas dan kemampuan dirinya masing-masing.

Berdasarkan firman Allah Swt. dalam surat an-nisa ayat 29, yaitu:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ

تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

"Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berdasarkan suka sama suka di antara kamu..." (Hasbie Ash Shiddieqi, Tafsir Al Bayaan Jilid 1, Bandung: Patul Maarif, 1996 : 349)

Ayat di atas menunjukkan kepada kita agar manusia di dunia ini diharuskan mencari harta (rizki) dengan jalan yang sah (halal), dengan cara menjalankan

segala perintahnya dan menjauhi segala larangannya, diantaranya melalui perniagaan atau jual beli (*bai'*), sewa-menyewa (*ijarah*), titipan (*wadii'ah*), pinjam-meminjam (*'ariyah*), bagi hasil (*mudhrabah* dan *musyarakah*) dan lain sebagainya yang terpenting semua transaksi tersebut sesuai dengan aturan dan ridha Allah Swt. Ditunjuk pula bahwa di antara jalan yang sah itu adalah diperoleh dengan jalan berniaga, dan berniaga yang sah harus dilakukan dengan prinsip suka sama suka tidak ada paksaan, tidak ada pemerasan, tidak ada pemalsuan dan tidak ada tipu muslihat. Begitupun dalam perjanjian sewa menyewa bahwa orang Islam wajib menyempurnakan perjanjiannya terkecuali perjanjiannya melanggar salah satu hukum Islam yang telah ditetapkan, seperti menggunakan cara bhatil, berlebih-lebihan atau melampaui batas, menzhalimi atau dizhalimi, ketidakjelasan atau manipulasi (*gharar*), perjudian (*maisyir*), atau ada unsur riba'.

Dr. Mustaq Ahmad mengatakan bahwa para pelaku bisnis muslim diharuskan berhati-hati agar jangan sampai melakukan tindakan yang merugikan dan membahayakan orang lain, atau malah merugikan dirinya sendiri akibat tindakan-tindakannya. al-qur'an memperingatkan kepada para pelaku bisnis yang tidak memperhatikan kepentingan orang lain, sebagaimana islam juga memperingatkan sesuatu yang menimbulkan kerugian kepada orang lain. Perbuatan itu bukan hanya tidak disetujui, namun lebih dari itu perilaku demikian sangatlah dikutuk.

Sewa-menyewa atau *Al-Ijarah* yang berasal dari kata *Al-Ajru* yang berarti 'Tawadhu (ganti). Menurut syara' *Al Ijarah* ialah: "Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian: (Sayyid Sabiq, 1988:15).

Al-Ijarah diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia itu berarti sewa menyewa, upah mengupah. Sewa menyewa berarti menjual manfaat barang sedangkan upah mengupah itu berarti menjual tenaga dan kekuatan (Hendi Suhendi, 2007:115)

Pengertian *Al-Ijarah* dalam kamus perbankan Syariah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa menyewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*Ownership, Milkiyyah*) atas barang itu sendiri

Adapun definisi *ijarah* yang disampaikan oleh kalangan *Fuqaha* antara lain:"Menurut Fuqaha Syafi'iyah *ijarah*: adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut Fuqaha Malikiyyah dan Hambaliyah, *ijarah*:adalah pemilikan manfaat atas suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan"

Dalam kata lain Sewa-menyewa artinya melakukan aqad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

1. Barang yang diambil manfaatnya harus tetap wujudnya;
2. Waktunya harus diketahui dengan jelas,

3. Pekerjaan dan manfaat sewa-menyewa itu harus diketahui jenis, jumlah dan sifatnya serta sanggup menyerahkannya. Dan manfaat yang boleh disewakan adalah manfaat yang berharga;
4. Syarat ijab qabul, sebagaimana dalam jual beli dengan tambahan menyebutkan masa waktu yang telah ditentukan. (Haroen Nasroen, 2000 : 232-233)

Melihat uraian di atas jelas bahwa sewa-menyewa merupakan satu perjanjian yang saling mengikat antara penyewa dan pemilik. Keduanya berfungsi untuk menukarkan suatu barang melalui suatu aqad tertentu. Dengan demikian pelaksanaan sewa-menyewa dianggap sah apabila segala yang menjadi rukun dan syaratnya telah terpenuhi dan tidak menyimpang dari prinsip-prinsip hukum yang telah diatur dalam al-Quran dan al-Hadis.

Semua transaksi yang dilakukan oleh seorang muslim haruslah berdasarkan prinsip rela sama rela (*'an taradhin minkum*), dan tidak boleh ada pihak yang menzhalimi dan dizhalimi. Prinsip dasar ini mempunyai implikasi yang sangat luas dalam bidang ekonomi dan bisnis.

Kegiatan sewa-menyewa merupakan suatu bentuk nyata dari keinginan manusia untuk saling tolong menolong dalam hidup bermasyarakat. Begitu pun kerja sama (tolong menolong) dalam hal sewa-menyewa ruko merupakan suatu bentuk tolong menolong antara pemilik dan penyewa ruko guna memenuhi kebutuhan hidup masing-masing. Dengan adanya sewa-menyewa ruko tersebut orang yang tidak memiliki ruko dapat melakukan suatu usaha tanpa harus membeli ruko untuk lahan usaha.

Maksudnya: anjuran nabi: Apabila seseorang mempunyai tanah yang lebih, lebih baik ditanami walaupun tidak mampu maka diserahkan kepada saudaranya (disewakan). Tetapi nabi pun tidak melarang tanah itu untuk didiamkan (tidak di sewakan/di garap).

Sebagaimana kaidah fiqiyah, yaitu

الاصل في العقود والمعاملة الصحة حتى يقوم الدليل على البطلان والتحریم

"Asal pokok dalam masalah trarisaksi (aqad) dan muamalah adalah sah, sehingga ada dalil yang membatalkannya dan mengharamkannya". (Hendi Suhendi, 2002 : 18)

Dalam menyikapi aktivitas mu'amalah yang terus berkembang seiring berkembangnya kebutuhan manusia dan perkembangan zaman, para ulama fiqih atau para ahli hukum Islam mengembalikannya pada prinsip-prinsip muamalah tersebut:

1. Pada asalnya mu'amalah itu boleh sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya.
2. Mu'amalah itu harus dilakukan atas dasar suka sama suka (*'an-tharadhin*)
3. Mu'amalah yang dilakukan itu mesti mendatangkan maslahat dan menolak madharat bagi manusia.
4. Mu'amalah itu terhindar dari kezhaliman, penipuan, manipulasi, spekulasi dan hal-hal yang tidak di benarkan oleh syara' (A. Djajuli dan Yadi Januari, 2002 : 115)

Dengan demikian bentuk muamalah yang membawa kepada kemaslahatan hidup manusia tanpa pihak yang dirugikan atau dizhalimi pada dasarnya dibolehkan, asalkan tidak bertentangan dengan prinsip al-Qur'an dan al-Hadits, karena aspek mu'amalah dalam Islam merupakan aspek ijtihad dan terus berkembang sesuai dengan perkembangan hidup manusia. Selanjutnya agar bentuk mu'amalah itu benar-benar dapat bermanfaat dan mendatangkan kemaslahatan bagi manusia serta tidak mengandung kemafsadatan, maka segala kegiatan mu'amalah harus mengandung asas-asas mu'amalah.

Asas-asas muamalah menurut Juhaya S. Praja adalah:

1. Asas *tabaduli manafi*. artinya segala bentuk kegiatan muamalah harus memberikan keuntungan dan manfaat;
2. Asas pemerataan, artinya prinsip keadilan dalam muamalah agar harta itu tidak hanya dikuasai oleh sebagian orang saja, tetapi terdistribusi secara merata;
3. Asas '*antharadin* (suka sama suka), artinya setiap kegiatan muamalah antara kedua belah pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing;
4. Asas '*adamul gharar*, artinya bahwa setiap bentuk muamalah tidak boleh ada *gharar*, yaitu tipu daya atau sesuatu yang menyebabkan salah satu pihak dirugikan;
5. Asas *al-birr al-taqwa*, artinya bentuk muamalah dilakukan dalam rangka pelaksanaan saling tolong-menolong antara sesama;

6. Asas musyarakah, artinya setiap bentuk muamalah merupakan kerjasama antara pihak yang saling menguntungkan bagi pihak yang bersangkutan ataupun bagi seluruh masyarakat. (Juhaya S Praja, 2004 : 113-114)

Pelaksanaan akad-akad muamalah terus berkembang dengan berbagai bentuk dan corak sesuai dengan perkembangan zaman, kebutuhan hidup dan keahlian manusia, salah satunya adalah akad sewa-menyewa yang syaratnya dan beragam bentuk baru, baik itu terjadi dipedesaan maupun di perkotaan.

Menurut Nasrun Rusli (2000: 232-233) prinsip umum dalam fiqih mu'amalah bisa berubah menjadi tidak boleh apabila terdapat salah satu dan empat unsur yaitu:

1. Terdapat unsur penganiayaan pada salah satu pihak yang melakukan transaksi atau perjanjian;
2. Adanya bahaya jika suatu transaksi atau perjanjian dilakukan;
3. Hilangnya ketentraman atau ketertiban umum;
4. Merusak harga pasar jual beli.

Hampir semua ulama ahli fiqih sepakat bahwa *ijarah* disyari'atkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya seperti Abu Bakar Al-Asham, Asma'il Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Ibn Kaian. Beralasan bahwa *ijarah* adalah jual beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dikategorikan jual beli. Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijarah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa

kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat) (Rachmat Syafe'I, 2004:123).

Sewa menyewa disyariatkan berdasarkan al-Quran, sunnah dan ijma.

Landasan Qur'aninya:

عن رفاعة بن رضي الله عنه قال : قال لي رسول الله عليه وسلم سئل : اي الكسب اطيب قال عمل الرجل بيده, وكل بيع مبرور (رواه البزار و صححه الحكيم)

"Rasulullah SAW, pernah ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik, Rasulullah ketika itu menjawab : usaha tangan manusia sendiri dan setia jual beli yang diberkati". (HR *Al-Bazzar dan Al-Hakim*)

Sewa menyewa yang terjadi di Pasar Senen Jakarta Pusat merupakan sebuah perjanjian yang tentunya memakai akad. Adapun dalam lingkup muamalah akan dibedakan menurut kalsifikasinya dan mempunyai sudut pandang yang berbeda-beda. Seperti akad dilihat dari Segi Hukum *Taklifi*, berkaitan dengan soal perjanjian ada beberapa hukum syariat yang ditetapkan. Berdasarkan sudut pandang ini, perjanjian sewa menyewa termasuk kedalam Akad mubah dan inilah dasar hukum dari setiap bentuk perjanjian pemindahan kepemilikan baik itu yang bersifat materi atau fasilitas. Adapun dari Sudut pandang sebagai harta (akad material) atau bukan material sewa-menyewa termasuk kedalam akad selain harta dari kedua belah pihak. Yakni akad yang terjadi terhadap satu pekerjaan tertentu tanpa imbalan uang, seperti gencatan senjata antara kaum muslimin dengan orang-orang kafir harbi, akad penjaminan, wasiat dan sejenisnya.

Adapun dilihat dari bentuk legalitas hukum, akad sewa menyewa merupakan akad permanen dari kedua belah pihak yakni akad yang terjadi di mana masing-masing dari kedua belah pihak tidak mampu membatalkan akad tersebut tanpa kerelaan pihak lain. Sedangkan dilihat adanya kompensasi, sewa menyewa dalam perjanjian/akad terbagi menjadi dua:

1. Akad dengan kompensasi, seperti jual beli, syirkah, penyewaan, pernikahan dan sejenisnya.
2. Akad sukarela, seperti hibah, penitipan, sponsorship dan sejenisnya.

Dalam pelaksanaannya tentu menimbulkan pengaruh dari klasifikasi ini seperti

- a. Adanya syarat untuk harus mengetahui bentuk kompensasi dalam berbagai akad dengan kompensasi. Komoditi berharga, uang pembayaran, upah dan sejenisnya. Dalam semua perjanjian tersebut kompensasi-kompensasi itu harus diketahui, kecuali dalam soal mahar atau kompensasi khulu'. Ketidaktahuan soal mahar atau kompensasi khulu' tidak membatalkan akad. Karena ada barometernya, yaitu mahar standar. Adapun akad sukarela, karena memang tidak membutuhkan kompensasi, tidak mengapa bila ada ketidakjelasan kompensasinya bila hendak diberikan, atau ada sedikit manipulasi, karena semua itu didasari oleh kemudahan dan tanpa batasan.
- b. Wajibnya menunaikan apa yang menjadi perjanjian kedua belah pihak yang terikat, dalam perjanjian dengan kompensasi, berdasarkan firman Allah:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu..." (al-maidah :1).

Karena dengan tidak ditunaikannya perjanjian itu pasti akan terjadi kerugian pada pihak lain yang terikat, yakni hilangnya secara sia-sia segala kompensasi yang diberikan sebagai imba-lannya. Lain halnya dengan akad sukarela di mana pemberian kompensasi itu hanya dianjurkan, tidak diwajibkan. Karena orang yang melakukan akad tersebut hanya berbuat baik. Orang yang Sekedar melakukan amal kebajikan, tentu tidak diwajibkan ditun-tut kompensasi apa-apa.

Selain dari perjanjian, dalam Hukum Islam juga dibahas mengenai konsep harga yang sangat penting , dimana dalam konsep harga juga harus adaanya harga yang adil. Tujuan harga yang adil pada zaman ini adalah menjamin tegaknya keadilan. Dalam prakteknya filsafat memerlukan otoritas yang bisa menggunakan kekuatannya untuk memaksa adanya harga yang adil, maka sejak itu salah satu pusat perhatian dari pemerintah pada zaman itu adalah menciptakan harga yang adil dan mencegah terjadinya pemerasan dalam bentuk apapun. Thomas Aquinas mengatakan bahwa sangatlah berdosa apabila seseorang menetapkan harga lebih dari yang sewajarnya.

Ibnu taimiyah sering menyinggung 2 macam istilah yaitu: Kompensasi yang setara (*'iwadh al-minthl*) dan Harga yang setara (*thaman al-minthl*). Harga yang setara merupakan istilah yang ada dalam kehidupan ekonomi dan kompensasi yang setara terkait dengan kasus moral dan kewajiban hukum yang didalamnya terdapat analog harga. Contohnya adalah ketika seseorang

menyebabkan kerusakan pada barang pribadi orang lain, atau ketika seseorang memberikan iuran atau kompensasi bagi orang yang menunjuk wakil atau agen untuk melakukan transaksi perdagangan menggantikan dirinya. Ini adalah kasus nilai tukar, tetapi yang dimaksud dengan harga disini adalah kompensasi atau pelaksanaan sebuah kewajiban. Tidak terkecuali dalam harga sewa-menyewa harus adanya harga yang setara dengan harga pasar yang berlaku.

E. Langkah Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan studi kasus. Metode studi kasus yaitu metode penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan suatu satuan analisis secara utuh (berupa suatu peristiwa), sebagai suatu kesatuan yang terintegrasi. (Cik Hasan Bisri: 2008:57)

2. Sumber data

Sumber data yang digunakan penulis terdiri dari dua kategori, yaitu primer dan skunder.

- a. Sumber data primer, yaitu sumber data yang diambil dari pihak penyewa, pihak yang menyewakan dan kepala P.D Pasar Senen Jakarta Pusat
- b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan diantaranya menggunakan buku fiqih dan buku-buku lainnya serta kaidah atau hukum yang ada hubungannya dengan penelitian penulis.

3. Jenis Data

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah data kualitatif, yaitu data yang berupa kata-kata yang tidak dapat dituangkan dengan angka-angka. Tapi dilihat dalam bentuk kategori-kategori dan data ini dihasilkan dari wawancara dan kutipan dari studi kepustakaan yang sesuai dengan penelitian ini, adapun data yang dibutuhkan adalah:

- a. Proses pelaksanaan akad perjanjian sewa menyewa ruko di Pasar Senen.
- b. Alasan pihak penyewa menaikkan harga diluar perjanjian.
- c. Teori-teori atau kaidah-kaidah dari berbagai literatur khusus tentang fikih muamalah yang dapat dirumuskan untuk dijadikan alat analisis terhadap penelitian ini..

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi. Observasi ini dilakukan dengan cara terjun langsung kelokasi penelitian untuk memperoleh data yang diperlukan.
- b. Wawancara (*interview*), yaitu suatu bentuk komunikasi verbal, jadi semacam percakapan, yang bertujuan untuk memperoleh informasi. Dalam hal ini ialah keterangan atau data yang sesuai dengan cara Tanya jawab dengan para pihak di Pasar Senen
- c. Studi kepustakaan, yaitu data yang diperoleh dari perpustakaan berupa literatur yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti oleh penulis.

5. Analisis Data

Pada dasarnya analisis data merupakan penguraian data melalui tahapan, adapun tahapan-tahapan tersebut adalah

- a. Kategori dan klarifikasi. Pada tahap pertama, dilakukan seleksi data yang telah dikumpulkan, kemudian diklarifikasikan menurut kategori tertentu.
- b. Pencarian hubungan antara data yang secara spesifik tentang hubungan antar peubah.
- c. Perbandingan dan pencarian hubungan antara data yang secara spesifik tentang hubungan antara perubah, pada tahapan ini penulis berusaha menghubungkan data yang diperoleh dari peyewa yang berada di pasar Senen Jakarta Pusat dengan data yang diperoleh dari literatur-literatur atau buku-buku yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang dibahas, kemudian dianalisis dan pada akhirnya penulis membuat kesimpulan dari permasalahan yang sedang diteliti.

Mengumpulkan data-data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak penyewa di Pasar Senen dan sumber data lain sehingga penulis mengolah atau menganalisis data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Memahami seluruh data yang sudah terkumpul dari berbagai sumber data. Kemudian mengklarifikasikan dan menyusun data tersebut kedalam kategori tertentu menurut perumusan masalah.

- b. Mengolah data dengan menggunakan metode kualitatif kemudian menghubungkan data dengan teori.
- c. Menarik kesimpulan.

