

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia dalam melakukan kegiatan muamalah tidak lepas dari suatu perjanjian. Perjanjian tersebut timbul karena adanya saling membutuhkan antara sesama manusia. Suatu Perjanjian atau perikatan dikenal dengan sebutan akad.¹ Diera modern ini manusia telah banyak mengetahui berbagai macam akad dalam bermuamalah diantaranya akad *mudharabah*, *ijarah*, *musyarakah*, *kafalah*, *hawalah* dan sebagainya. Didalam akad tersebut tentunya akan timbul perjanjian yang saling mengikat diantara para pihaknya. Dalam prakteknya, masyarakat masih banyak yang belum memahami tentang hakekat dari akad itu sendiri sehingga menimbulkan persepektif apakah akad yang dilakukan itu sudah sesuai dengan syariat islam atau bahkan melenceng dari syariat islam karena banyak yang belum paham terkait akad yang dilakukan. Maka dari itu dalam skripsi ini akan membahas mengenai akad yang lebih difokuskan pada akad sewa menyewa (*ijarah*), akad tersebut begitu berkembang di masyarakat.

Para ulama fikih mendefinisikan akad *ijarah* ini dengan berbagai macam cara pandang mereka. Namun, pada hakikatnya intisari dari *ijarah* itu tetap sama. Menurut ulama Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah kegiatan transaksi yang dilakukan antar masyarakat terhadap suatu manfaat dengan imbalan.² Adapun ulama Syafi'iyah mengartikan akad *ijarah* ialah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat boleh dan *mubah* dimanfaatkan dengan adanya imbalan tertentu.³ Selain itu ulama Malikiyah dan ulama Hanafiyah mendefinisikan akad *ijarah* adalah pemilikan manfaat sesuatu yang di bolehkan

¹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)*, UIN-Maliki Malang Press, no. 2 (2014), h. 226.

² Dara Fitriani, *Ijarah Dalam Sistem Perbankan Syariah 1*, no. 1 (2022), h. 52.

³ Syaqqani and Mulkan Tarida Tua Tumpubolan, *Sewa Menyewa Menurut Perspektif Imam Syafi'i*, *Iqtishady (Jurnal Ekonomi Syari'ah)* 2, no. 2 (2021), h. 14.

dalam waktu tertentu dengan adanya suatu imbalan.⁴ Dari beberapa pendapat tersebut dapat di tarik intisari bahwa *ijarah* adalah salah satu kegiatan muamalah antara manusia satu dengan yang lainnya dengan adanya pertukaran manfaat barang atau jasa di sertai dengan adanya imbalan.

Perlu kita ketahui pada dasarnya *ijarah* atau sewa menyewa telah di syariatkan dalam al-Qur'an dan hadis. Salah satu Firman Allah SWT yang menjelaskan terkait sewa menyewa yaitu terdapat dalam surat Al-Zukhruf (43): 32 sebagai berikut:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ
خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

Artinya : *Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*(Q.S. Az-Zukhruf : 32)⁵

Ayat tersebut menjelaskan bahwa dalam akad *ijarah* terdapat unsur tolong-menolong yang harus di junjung. Oleh karena itu, dalam melakukan transaksi, penting bagi kedua belah pihak untuk memastikan bahwa kesepakatan tersebut memberikan manfaat bagi keduanya, dan bukan hanya mengutamakan kepentingan diri sendiri yang berpotensi merugikan pihak lain. Selain itu, objek yang disewa dalam perjanjian sewa-menyewa haruslah jelas dan dapat di kenali oleh kedua belah pihak.

Memahami prinsip tolong-menolong dalam akad *ijarah* menegaskan pentingnya kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan antara pihak yang terlibat. Dengan demikian, setiap transaksi haruslah didasarkan pada kepentingan bersama dan menghindari segala bentuk penyalahgunaan atau eksploitasi. Keterbukaan dan kejelasan mengenai objek yang disewa juga

⁴ Syaikh, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer* (yogyakarta: K-Media, 2020). h. 136.

⁵ Aqilah, *Al-Qur'anulkarim* (Bandung: Jabal Raudlatul Jannah, 2010). h. 491.

menjadi aspek penting dalam memastikan bahwa kedua belah pihak memahami sepenuhnya hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian sewa-menyewa.

Sebagai makhluk sosial manusia perlu memahami akan pentingnya tolong menolong dalam kehidupan sehari-hari, seperti dalam kegiatan sewa menyewa yang pada dasarnya bertujuan untuk membantu sesama manusia dalam hal memberi keringanan atas kebutuhannya. Terkadang masih banyak orang yang sebenarnya ia mempunyai keahlian akan tetapi tidak mempunyai uang atau bahkan ada yang mempunyai uang tetapi ia tidak dapat bekerja. Hal tersebut dapat teratasi dengan adanya sewa menyewa ini karena kedua belah pihak akan sama sama mendapat manfaat dan juga akan saling menguntungkan. Sehingga bentuk sewa menyewa ini dapat dijadikan sebagai solusi untuk terpenuhinya kebutuhan hidup manusia, karena banyaknya kebutuhan yang harus di penuhi sehingga dalam hal keterbatasan keuangan manusia masih bisa memenuhi kebutuhan tersebut tanpa pembelian terlebih dahulu, tetapi bisa dengan cara mencicil.

Manusia dalam melakukan sewa menyewa yang menjadi acuan dalam kegiatannya adalah adanya pengambilan manfaat atas suatu benda. Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*, menjelaskan bahwa objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.⁶ Maka benda tersebut harus jelas manfaatnya dan juga dari sisi penyewa harus dapat dimanfaatkan sesuai dengan kegunaan barang tersebut, bila mana benda tersebut tidak dapat dimanfaatkan dengan baik atau bahkan melenceng dari apa yang telah diperjanjikan maka perjanjian sewa tersebut dapat dibatalkan.

Dalam syariat Islam objek dalam sewa menyewa haruslah yang dapat diperbolehkan dalam agama dan bisa dimanfaatkan dengan baik seperti menyewa rumah untuk tempat tinggal, menyewa ruko untuk berdagang, menyewa mobil untuk usaha dan sebagainya. Adapun contoh sewa menyewa yang tidak diperbolehkan seperti menyewa tempat untuk kegiatan jual beli minuman keras, menyewa tempat untuk perbuatan maksiat dan lain sebagainya.

⁶ Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Ijarah*

Kini perkembangan zaman semakin membawa banyak perubahan pada tatanan kehidupan. Penulis dalam penelitian ini tertarik membahas mengenai sewa menyewa. Terkait sewa menyewa yang sering dilakukan dimasyarakat sekarang ini semakin banyak gagasan gagasan dari pemikiran manusia yang melahirkan suatu sistem baru. Saat ini sering kali masyarakat melakukan pemesanan barang yang mana barang tersebut akan jadi dikemudian hari. Hal tersebut dilakukan karena kebutuhan manusia itu sendiri. Secara sekilas mungkin perjanjian tersebut cukup sederhana. Akan tetapi jika dicermati perjanjian tersebut mengandung ketidakpastian karena pada dasarnya jika perjanjian dilakukan seharusnya barang tersebut juga harus ada pada saat akad sebagaimana dalam jual beli. Adapun terkait pemesanan terlebih dahulu, maka salah satu pihak tidak bisa melihat secara langsung barang yang dipesannya. Pada penelitian ini penulis mengangkat suatu masalah tentang akad sewa menyewa yang didalamnya mengandung unsur pemesanan terlebih dahulu.

Kegiatan sewa menyewa biasanya dilakukan dengan cara seorang *mu'jir* menyerahkan objek sewa untuk diambil manfaatnya begitupun seorang *musta'jir* akan memberikan uang sewa sebagai *ujrah*. *Ujrah* yang diberikan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak bisa dengan cara *cash* ataupun dicicil. Akan tetapi berbeda dengan praktek sewa menyewa yang dilakukan di Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru Kota Bandung. Penulis pada saat itu telah melakukan wawancara secara langsung ketempat kost yang ada di Kelurahan. Pasirbiru Kecamatan Cibiru Kota Bandung.⁷ Setelah melakukan wawancara menurut penuturan pemilik kost bahwa tempat kost tersebut belum dibangun sama sekali adapun untuk tempatnya cukup memadai untuk pembangunan kost karena lahan tanah terlihat cukup luas. Setelah melakukan wawancara, pemilik lahan tersebut mengakui sudah ada yang memesan ingin menyewa tempat kost yang akan dibangunnya, dan ia menjelaskan bahwa tempat kost yang akan dibangunnya sudah ada beberapa orang yang

⁷ Wawancara dengan Bapak Taufiq (Pemilik Kost), tanggal 15 April 2023 pada pukul 10.28, "Kost tersebut memang benar belum dibangun sama sekali adapun untuk tempatnya cukup memadai untuk pembangunan kost karena lahan tanah terlihat cukup luas. Setelah melakukan wawancara, pemilik lahan tersebut mengakui sudah ada yang menyewa tempat kost yang akan dibangunnya".

menanyakan. Pemilik lahan tersebut menuturkan bahwa pada awalnya ia berencana akan membangun tiga tempat kost terlebih dahulu dengan bagian bawah untuk tempat parkir dan bagian atas baru akan dibangun tempat kost, rencananya bangunan tersebut akan dibangun tempat kost lagi seiring berjalannya waktu. Adapun terkait pembayaran, pemilik lahan menerima sejumlah uang terlebih dahulu (uang jaminan) dari orang yang mau menyewa sebagai bentuk bahwa tempat kost tersebut memang benar sudah di *booking*. Selain itu, karena terdapat masa *indent* maka para pihak saat itu menyepakati masa *indent* nya selama empat bulan, setelah selesai masa *indent* barulah tempat kost tersebut bisa digunakan. Jika dilihat dari syarat sah sewa menyewa, salah satu aspeknya itu adalah pada saat terjadinya akad barang yang dijadikan objek sewa harus bisa diserahterimakan dan juga manfaat yang digunakan oleh penyewa nantinya. Namun, dalam praktek sewa menyewa yang terjadi dirasa tidak mengindahkah hal itu karena sistemnya pesanan maka barang tersebut akan wujud dikemudian hari sesuai masa pesan itu disepakati. Hal tersebut menjadi suatu perbincangan dan menarik untuk bisa diteliti karena status hukum dalam praktek sewa menyewa itu belum tentu boleh atau tidaknya, kemudian apakah mekanisme sewa menyewa yang dilakukan itu sudah sesuai dengan syariat islam atau bahkan melenceng. Oleh karena itu penulis ingin meneliti terkait masalah yang terjadi dengan menyesuakannya dengan peraturan yang berlaku.

Sebagaimana uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk meneliti tentang praktek sewa menyewa tempat kost yang dilakukan di Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru, kota Bandung, maka dari itu penulis menuangkan penelitian tersebut dalam skripsi yang berjudul **Implementasi Mekanisme Akad Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Kost dengan Sistem Indent di Kelurahan Pasirbiru Kecamatan Cibiru Kota Bandung.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah terdapat unsur yang tidak biasa dilakukan dalam praktek sewa menyewa yakni dalam kegiatannya menggunakan sistem indent

dan adanya pemberian uang jaminan diawal akad. Pada umumnya sewa menyewa dilakukan dengan saling mengetahui objek yang disewakan lalu terjadilah perjanjian sewa dengan menyepakati waktu sewa, harga sewa dan sebagainya. Namun dalam sistem *indent*, karena bersifat pesanan maka terdapat masa tunggu sampai objek sewa dapat wujud serta diawal akad terdapat uang jaminan sebagai bentuk kesungguhan penyewa dalam menyewa. Oleh karena itu, pertanyaan penelitian ini terdiri dari :

1. Bagaimana Kondisi Objektif Wilayah Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru Kota Bandung ?
2. Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Sewa Menyewa Kost dengan Sistem *Indent* di Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru. Kota Bandung ?
3. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Implementasi Mekanisme Akad *Ijarah* Terhadap Sewa Menyewa Kost dengan Sistem *Indent* di Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru. Kota Bandung ?

C. Tujuan Penelitian

Dilihat dari rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kondisi objektif wilayah Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru Kota Bandung
2. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan sewa-menyewa kost dengan sistem *indent* di Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru. Kota Bandung.
3. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang implementasi mekanisme akad *ijarah* terhadap sewa-menyewa kost dengan sistem *indent* di Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru. Kota Bandung.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat diadakannya penelitian merupakan suatu pernyataan bahwa penelitian yang dilakukan mempunyai nilai guna, baik dalam hal teoritis maupun untuk kegunaan praktis. Penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat atau kegunaan secara:

1. Kegunaan teoritis
 - a. Dalam penelitian ini penulis berharap semoga dapat mengembangkan wawasan keilmuan dibidang Hukum Ekonomi Syariah.
 - b. Penulis berharap penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi seseorang yang akan melakukan penelitian selanjutnya, khususnya terkait sewa menyewa tempat kost yang belum dibangun.
2. Kegunaan praktis
 - a. Untuk menambah wawasan keilmuan bagi siapa saja yang membaca penelitian ini terutama pengetahuan mengenai mekanisme dan hukum sewa menyewa tempat kost yang belum dibangun.
 - b. Penulis berharap penelitian ini dapat berguna bagi orang-orang yang memiliki usaha kost dan umumnya bagi semua orang agar mengetahui keabsahan dari apa yang menjadi objek sewa menyewa.

E. Penelitian Terdahulu

Pada dasarnya cukup banyak orang-orang yang telah melakukan penelitian terdahulu terhadap topik yang hampir sama dengan penelitian ini, yaitu studi tentang Implementasi Mekanisme Akad *Ijarah* Terhadap Sewa Menyewa Kost dengan Sistem *Indent* di Kelurahan Pasirbiru Kecamatan Cibiru Kota Bandung. Adanya studi terdahulu bertujuan untuk memberikan gambaran substansi dari penelitian dan juga dapat dijadikan tolak ukur dalam suatu penelitian ini. Dengan begitu, studi terdahulu memainkan peran penting dalam memastikan bahwa penelitian yang dilakukan adalah relevan, berdasarkan pada kerangka teori yang kuat, dan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap bidang studi. Berikut ini terdapat beberapa penelitian terdahulu diantaranya sebagai berikut:

Pertama, skripsi dari Taufikah Mulyani Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan pada tahun 2022, dengan judul skripsi " *Hukum Sewa Ruko Yang*

Belum Dibangun Dalam Perspektif Mazhab Syafi'i (Studi Kasus Di Desa Ujung Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara) ".⁸

Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa praktek sewa menyewa ruko yang terjadi di desa Ujung Kubu kecamatan Nibung Hangus kabupaten Batu Bara ini dilakukan dengan cara menyewa ruko yang belum dibangun, hal tersebut didasari atas adanya saling percaya, lebih mudah dan adanya unsur tolong menolong juga jumlah ruko yang terbatas. Menurut pandangan Madzhab Syafii bahwa pelaksanaan sewa menyewa ruko yang belum dibangun tidak boleh dilakukan karena objek yang akan dimanfaatkan belum wujud, maka menurut Madzhab Syafi'i praktek sewa menyewa tersebut hukumnya tidaklah sah.⁹

Di tinjau dari hasil penelitian diatas yang menjadi persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tempat yang objeknya belum ada pada saat akad dan juga membahas hukum dari praktek sewa menyewa yang terjadi tersebut mengenai sah atau tidaknya. Adapun dalam penelitian yang ditulis oleh penulis terdapat perbedaan dengan penelitian ini yakni dalam hal penerapan hukumnya, dalam penelitian ini dikhususkan berdasarkan pandangan Madzhab Syafi'i akan tetapi dalam penelitian yang dilakukan penulis lebih dikhususkan pada aspek fikihnya secara keseluruhan juga merujuk pada ketentuan yang berlaku sehingga tidak terpaku pada satu sudut pandang saja.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Ayu Nazira, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum di Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh pada tahun 2021, dengan judul skripsi “*Transaksi Jual Beli Mobil dengan Pembayaran Indent dalam Perspektif Akad Bai' Al-Urbun (Suatu Penelitian pada Showroom di Kota Banda Aceh)*”.

⁸ Taufikah Mulyani, *Hukum Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Dalam Perspektif Mazdhab Syafi'i (Studi Kasus Di Desa Ujug Kubu Kecamatan Nibung Hangus Kabupaten Batu Bara)* (Universitas Islam Negeri Sumatra Utara Medan, 2022), h. 74.

⁹ Taufikah Mulyani. *Hukum Sewa Ruko yang Belum Dibangun dalam Perspektif Mazhab Syafi'i...*, h. 75

Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa mekanisme transaksi dengan pembayaran *indent* dimulai dengan cara customer mengisi dan menanda tangani Surat Pesanan Kendaraan (SPK) kemudian memberikan uang muka sejumlah Rp.5000.000 (lima juta rupiah) sebagai tanda keseriusan dalam memesan dan untuk mendapatkan nomor *indentan*. Setelah itu *customer* akan menunggu mobil *ready* dan melunasi sisa pembayaran sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Setelah ditinjau, transaksi jual beli mobil dengan pembayaran *indent* pada *showroom* di Kota Banda Aceh sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan dari akad *bai al-urbun*. Namun, disarankan untuk kedua belah pihak agar lebih teliti dan hati-hati saat proses pembuatan kontrak hal ini agar kedua pihak bebas dari kerugian yang tidak terduga.¹⁰

Dilihat dari hasil penelitian diatas yang menjadi persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah dalam hal penggunaan system *indent* yang mana pada saat akad dilakukan hanya spesifikasi dari barangnya saja yang dinyatakan adapun pengadaan barangnya akan wujud pada saat yang akan datang. Selain itu, saat diawal perjanjian salah satu pihak memberikan uang jaminan sebagai tanda pemesanan barang tersebut. Adapun yang menjadi pembeda dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah dari segi akad dan juga objek barang. Akad yang digunakan penulis adalah menggunakan akad *ijarah* dengan objek nya adalah bangunan kost sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh Ayu Nazira menggunakan akad jual beli pada sebuah mobil.¹¹

Ketiga, skripsi yang di tulis oleh Naili Rif'atul Latifah, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum di Universitas Islam Negeri Walisongso Semarang pada tahun 2022, dengan judul skripsi "

¹⁰ Ayu Nazira, *Transaksi Jual Beli Mobil Dengan Pembayaran Indent Dalam Perspektif Akad Bai' Al-Urbun (Suatu Penelitian Pada Showroom Di Kota Banda Aceh)*, (Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2021). h. 5

¹¹ Ayu Nazira. *Transaksi Jual Beli Mobil Dengan Pembayaran Indent Dalam Perspektif Akad Bai' Al-Urbun...*, h. 6

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Didesa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang ".¹²

Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa praktek sewa ruko di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang berdasarkan Tinjauan hukum Islam hukumnya boleh. Menurut pendapat Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah, *ijarah* boleh disandarkan pada masa yang akan datang. Dengan begitu sebenarnya akad *ijarah* disandarkan pada saat adanya manfaat. Sebagaimana praktek sewa ruko yang terjadi di Desa Kuwasen, bahwa ruko yang disewakan akan diserahkan pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak. Karena sifat *ijarah* yang berlaku sedikit demi sedikit sesuai timbulnya manfaat ruko tersebut.¹³

Ditinjau dari hasil penelitian diatas yang menjadi persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah terkait praktek sewa menyewa tempat yang belum ada bangunannya dan juga hukum dari objek yang tidak diserahkan pada saat akad. Sedangkan yang menjadi pembeda dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah dalam penelitian ini yang dijadikan objek penelitian berupa sewa ruko sedangkan penulis menggunakan objek sewa menyewa tempat kost.¹⁴

Keempat, skripsi yang di tulis oleh Fikri Alim, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum di Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan pada tahun 2022, dengan judul skripsi "*Praktik Jual Beli Motor Dengan Sistem Inden di Dealer Yamaha Surya Inti Putra Pekalongan dalam Perspektif Ba'i As-Salam*".

Hasil penelitian dalam skripsi tersebut menyatakan bahwa praktek jual beli motor dengan menggunakan system *indent* dilakukan dengan cara melakukan pemesanan terlebih dahulu dengan menyerahkan sejumlah uang

¹² Naili Rifatul Latifah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang* (Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016) h. 71.

¹³ Naili Rifatul Latifah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang...*, h. 72

¹⁴ Naili Rifatul Latifah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Yang Belum Dibangun Di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang...*, h. 73

jaminan. Praktik jual-beli motor dengan sistem *inden* pada *dealer* Yamaha Surya Inti Putra Pekalongan belum memenuhi salah satu syarat sah jual beli *salam* yaitu waktu yang dijanjikan untuk penyerahan barang karena sistem *inden* tersebut tidak memberikan kepastian. Alasan keterlambatan waktu yang di alami oleh *dealer* Yamaha Surya Inti Pura Pekalongan termasuk dalam kategori alasan yang dibolehkan oleh syari'ah karena tidak ada faktor ketersengajaan dari pihak *dealer*.¹⁵

Ditinjau dari hasil penelitian diatas yang menjadi persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah terkait praktek system *indent* yang dilakukan dengan pemesanan barang terlebih dahulu. Sedangkan yang menjadi pembeda dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah dalam penelitian ini yang dijadikan objek penelitian berupa jual beli motor sedangkan penulis menggunakan objek sewa menyewa tempat kost.¹⁶

Kelima, skripsi yang di tulis oleh Ahmad Habibi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum di Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung pada tahun 2019 dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah yang Belum Dibangun di PT. Depro Syariah Ujung Berung*".

Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa dalam hal akad *istisna* pada kepemilikan rumah yang belum dibangun di PT. Depro Syariah Ujung Berung Bandung, masih ada point-point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam fatwa Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istisna* tentang ketentuan lainnya yang mana pada putusan kedua jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan *Arbitrase* setelah tidak mencapai kesepakatan melalui musyawrah, akan tetapi pada pelaksanaannya di PT. Depro Syariah bila terjadi perselisih mereka memilih jalur musyawarah terlebih dahulu kemudian jika tidak tercapai

¹⁵ Fikri Alim, *Praktik Jual Beli Motor Dengan Sistem Inden Di Dealer Yamaha Surya Inti Putra Pekalongan Dalam Perspektif Ba'i As-Salam*, (Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, 2022).h. 65

¹⁶ Fikri Alim. *Praktik Jual Beli Motor Dengan Sistem Inden Di Dealer Yamaha Surya Inti Putra Pekalongan Dalam Perspektif Ba'i As-Salam...*, h. 66

kesepakatan menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.¹⁷

Ditinjau dari hasil penelitian diatas yang menjadi persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama sama meneliti tentang bangunan yang belum dibangun untuk lahan tempat tinggal. Sedangkan yang menjadi pembeda dalam penelitian yang dilakukan penulis adalah dalam penelitian ini menggunakan akad *istisna* sedangkan dalam penelian penulis menggunakan akad *ijarah*.¹⁸

Keenam, jurnal yang ditulis oleh Zaenab Finia pada tahun 2023, dengan judul "*Transaksi Jual Beli Sistem Indent di PT Global Mar Interindo dalam Perspektif Hukum Islam*". Hasil dari penelitian tersebut menjelaskan bahwa transaksi jual beli system *indent* dalam perspektif hukum Islam studi di PT Global Mar Interindo, telah sesuai dengan rukun jual beli *salam*. Tetapi pada syarat jual beli *salam*, terdapat salah satu syarat yang belum terpenuhi, yakni estimasi barang *indent* yang dipesan tidak memiliki kejelasan waktu. Selain itu, jika dianalisis dari segi akad *khiyar*, telah sesuai dikarenakan pada transaksi jual beli *indent* ini terdapat barang yang memiliki cacat, maka PT Global Mar Interindo akan menggantikan dengan barang yang baru. Maka, hukum pelaksanaan jual beli *indent* ini jika dikaitkan dengan akad *salam* diperbolehkan selama rukun dan syaratnya terpenuhi.¹⁹

Dilihat dari hasil penelitian di atas yang menjadi persamaan dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah dalam hal penggunaan system *indent* yang dilakukan dengan pemesanan terlebih dahulu juga terdapat kaitan dengan akad *salam*. Adapun dari sisi perbedaannya ialah penelitian yang terdapat didalam jurnal tersebut lebih difokuskan pada akad jual beli dengan system *indent* yang dilakukan dengan merujuk pada perspektif hukum islam.

¹⁷ Ahmad Habibi, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Yang Belum Di Bangun Di PT. Derpro Syariah Ujung Berung*, (Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2019).h. 85

¹⁸ Ahmad Habibi. *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Kepemilikan Rumah Yang Belum Di Bangun Di PT. Derpro Syariah Ujung Berung...*, h. 86

¹⁹ Zaenab Finia, *Transaksi Jual Beli Sistem Inden Di PT Global Mar Interindo Dalam Perspektif Hukum Islam*, *Syarie: Jurnal Pemikiran Ekonomi Islam* 6, no. 1 (2023), h. 84.

Sedangkan penelitian yang dilakukan penulis lebih memfokuskan pada akad *ijarah* yang dilakukan dengan adanya sistem *indent* dengan merujuk pada peraturan-peraturan yang telah berlaku.²⁰

Sesuai dengan pemaparan penelitian sebelumnya diatas, penelitian ini terfokus pada bagian mekanisme sewa menyewa dengan sistem *indent* yang tentunya menjadi temuan baru, selain itu adanya uang jaminan diawal akad yang tidak biasa dilakukan dimasyarakat dalam ranah sewa menyewa tersebut. Oleh karena itu penulis mencoba meneliti terkait status hukum dari adanya akad tersebut. Penelitian ini tidak hanya menguraikan hukumnya saja, akan tetapi mencoba menguraikan peristiwa akad *ijarah* yang terjadi dalam perjanjian yang objeknya belum diketahui. Dengannya penelitian juga memiliki perbedaan dari penelitian sebelumnya.

F. Kerangka Pemikiran

Didunia perekonomian manusia akan saling berinteraksi satu sama lain. Maka dalam memenuhi kebutuhannya setiap individu akan saling membutuhkan individu lainnya. Untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia tidak terlepas dari yang namanya perjanjian. Perjanjian lebih dikenal dengan akad, yaitu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang sama sama cakap hukum mengenai hal tertentu dan alasan yang sah.²¹ Akad memiliki sifat mengikat dalam artian mengikat para pihak dalam suatu perjanjian sehingga timbul hak dan kewajiban untuk masing-masing pihak.²²

Secara pokok, akad mengacu pada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat yang dinyatakan melalui *ijab-qobul*. *Ijab qobul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridhoan dalam berakad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara. Suatu akad akan menjadi sah apabila

²⁰ Zaenab Finia. *Transaksi Jual Beli Sistem Inden Di PT Global Mar Interindo Dalam Perspektif Hukum Islam...*, h. 85

²¹ Jaih Mubaraq, *Fikih Muamalah Maliyah: Prinsip-Prinsip Perjanjian* (Bandung: Simbiosis Sekatama Media, 2020). h. 12

²² Darmawati H, *Akad Dalam Transaksi Ekonomi Islam*, Sulesana 12, no. 2 (2018): 144–67, <http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/sls/article/view/7578>. h. 67

terpenuhi syarat dan rukun akad itu sendiri. Rukun dalam bahasa arab berarti bagian yang kukuh yang memungkinkan tegaknya sesuatu. Menurut fuqaha rukun berarti apa yang merupakan unsur asasi wujudnya sesuatu dan menjadi esensinya. Sedangkan Syamsul Anwar berpendapat bahwa rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Dengan demikian, rukun merupakan sesuatu yang harus ada dalam suatu akad karena rukun merupakan sesuatu yang menjadikan sah secara hukum dalam Islam.²³

Di dalam setiap rukun akad, terdapat beberapa syarat yang harus ada dari setiap aspeknya. Syarat secara bahasa berarti tanda yang dapat membedakan dari yang lain. Dalam konteks kontrak, para fuqaha mengartikan syarat dengan semua hal yang mengikuti yang lain baik ada maupun tidak diluar isi pokoknya. Dengan demikian, syarat merupakan sesuatu yang harus ada sebelum dan ketika kontrak berlangsung. Posisi syarat berada diluar esensi kontrak itu karena yang menjadi esensi kontrak adalah rukun.²⁴

Masing-masing rukun yang membentuk akad memerlukan syarat-syarat agar rukun itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak akan membentuk akad. Dalam hukum islam syarat-syarat yang di maksud di namakan syarat *al-in 'qad* (syarat terbentuknya akad). Perlu di tegaskan bahwa dengan memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, suatu akad memang sudah terbentuk namun belum serta merta sah. Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurnaan yang menjadikan suatu akad itu sah. Unsur-unsur penyempurnaan ini di sebut syarat keabsahan akad.²⁵ Berikut ini penjelasan mengenai beberapa rukun dan syarat akad sebagai berikut:

²³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010). h. 95

²⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2009). h. 111

²⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat...*, h. 99

Tabel 1.1 Rukun dan Syarat Akad²⁶

No	Rukun	Syarat <i>al-in'iqad</i>	Syarat sah
I	<i>Aqid</i> (Para pihak yang berakad)	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Tamyiz</i> 2. Berbilang 	—
II	<i>Ma'qud alaih</i> (benda yang diakadkan)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Objek itu dapat diserahkan. 2. Tertentu atau dapat di tentukan. 3. Objek itu dapat ditransaksikan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyerahan objek itu tidak menimbulkan kerugian (<i>Dharar</i>) dan apabila menimbulkan kerugian maka akadnya <i>fasid</i>. 2. Objek akad tidak boleh mengandung <i>gharar</i>, dan apabila mengandung <i>gharar</i> akadnya menjadi <i>fasid</i>. 3. Bagi akad atas beban harus bebas dari riba.
III	<i>Maudhu al-aqd</i> (tujuan pokok dalam melakukan akad)	Tujuan akad tidak bertentangan dengan <i>syara'</i>	—
IV	<i>Sighat al-aqd</i> (<i>ijab qobul</i>)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Harus bersesuaian antara <i>ijab</i> dan <i>qobul</i> 2. Kesatuan majelis akad 	Persetujuan <i>ijab</i> dan <i>qobul</i> itu harus di capai secara bebas tanpa paksaan.

²⁶ Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat...*, h. 96-100

Rukun yang di sebutkan di atas harus ada untuk terjadinya suatu akad. Keempat rukun tersebut adalah rukun yang di sepakati oleh jumbuh ulama. Akan tetapi berbeda dengan pendapat mazhab Hanafi, menurutnya rukun akad hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa *ijab* dan *qabul*. Adapun para pihak dan objek akad adalah unsur luar, tidak merupakan esensi akad, karena itu bukan rukun akad. Namun mazhab ini mengakui bahwa unsur para pihak dan objek itu harus ada untuk terbentuknya akad. Tetapi unsur-unsur ini berada diluar akad, sehingga tidak dinamakan rukun.²⁷

Berdasarkan uraian di atas, rukun dan syarat akad menjadi unsur terpenting dalam melakukan suatu akad terutama dalam kegiatan muamalah yang sering di jumpai di masyarakat seperti akad jual beli, sewa menyewa dan lainnya. Jika dalam kegiatan tersebut tidak memenuhi syarat dan rukun sebagaimana di sebutkan diatas maka akan mempengaruhi keabsahan dari akad tersebut, akad bisa saja tidak sah.

Kesepakatan atau akad ini dapat mencakup berbagai aspek, seperti pembelian barang atau jasa, penyewaan properti, atau bahkan perjanjian kerjasama bisnis. Namun, yang penting kesepakatan tersebut harus di dasarkan pada hal yang sah dan dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Dalam buku yang berjudul Hukum Perjanjian Syariah karya Prof. Dr Syamsul Anwar di jelaskan bahwa terdapat beberapa sebab yang menjadikan *fasid*-nya suatu akad meskipun sudah memenuhi rukun dan syarat akad, di antaranya adalah :²⁸

- a. Penyerahan yang menimbulkan kerugian
- b. *Gharar*
- c. Syarat-syarat *fasid*
- d. Riba.

²⁷ Muhammad Romli, *Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUH Perdata*, Tahkim XVII, no. 2 (2021). h. 80.

²⁸ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat)* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010). h. 100-101

Jika terbebas dari keempat faktor ini merupakan syarat keabsahan akad. Akad yang sudah memenuhi rukunnya, syarat terbentuknya dan syarat keabsahannya dinyatakan sebagai akad yang sah. Apabila syarat-syarat keabsahan yang empat ini tidak terpenuhi, meskipun rukun dan syarat terbentuknya akad telah terpenuhi, akad tetapi tidak akan sah. Akad ini disebut akad *fasid*. Menurut Hanafi, akad *fasid* adalah akad yang menurut *syara* sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.²⁹ Maksudnya, adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, tetapi belum memenuhi syarat keabsahannya.

Dalam suatu akad terdapat asas yang di jadikan sebagai aturan dasar yang menjadi landasan atau pijakan dalam menerapkan hukum. Asas bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang prinsip-prinsip yang menjadi dasar dalam suatu bidang, sehingga dapat membantu seseorang dalam memahami dan menerapkan hukum atau prinsip tersebut dengan tepat dan adil. Prinsip-prinsip ini membentuk kerangka kerja untuk melakukan interpretasi dan penerapan hukum dalam konteks akad tersebut.

Penerapan asas dalam suatu akad juga memberikan dasar untuk keadilan dan kepastian hukum. Dengan memastikan bahwa akad dilakukan dengan mematuhi asas-asas yang relevan, hal ini dapat membantu mencegah ketidaksetaraan atau penyalahgunaan kekuasaan antara pihak yang terlibat. Selain itu, prinsip-prinsip yang terkandung dalam asas juga membantu memperjelas hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga meminimalkan risiko konflik atau ketidaksepakatan di masa mendatang.

Asas menjadi aspek yang penting dalam suatu akad. Akad atau perjanjian sendiri terdiri dari beberapa asas sebagai berikut :³⁰

- a. Asas *ibahah*, merupakan prinsip umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dinyatakan dalam kaidah yang berbunyi "Pada dasarnya segala sesuatu boleh dilakukan sampai ada

²⁹ Ibnu Nujaim Al-Mishri, *Al-Asybah Wa an-Nazha'ir* (Baerut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 1985). h. 101

³⁰ Muhammad Ardi, *Asas Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah Dalam Penerapan Salam Dan Istisna* (Jakarta: Hukum Dikta, 2016). h. 79

dalil yang melarangnya." Dalam konteks muamalat, asasnya adalah bahwa segala sesuatu dianggap sah dilakukan selama tidak ada larangan tegas. Khususnya dalam tindakan hukum, terutama perjanjian, hal ini berarti tindakan hukum dan perjanjian dapat dibuat selama tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.

- b. Asas kebebasan berakad atau mengakui kebebasan berakad, di mana setiap orang dapat membuat berbagai jenis perjanjian tanpa terikat pada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang Syariah. Namun, kebebasan ini tetap terbatas oleh prinsip bahwa perjanjian tidak boleh merugikan pihak lain secara batil.
- c. Asas *konsensualisme* menyatakan bahwa terciptanya suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat antara para pihak tanpa perlu memenuhi formalitas tertentu. Dalam hukum Islam, perjanjian-perjanjian umumnya bersifat *konsensual*. Asas janji itu mengikat menekankan bahwa janji memiliki kewajiban untuk dipenuhi.
- d. Asas keseimbangan mencerminkan bahwa, meskipun keseimbangan dalam bertransaksi jarang terjadi secara faktual, hukum perjanjian Islam tetap menerapkan keseimbangan dalam memikul risiko.
- e. Asas kemaslahatan menunjukkan bahwa perjanjian harus mewujudkan kemaslahatan dan tidak menimbulkan kerugian atau memberatkan. Jika terjadi perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya dan membawa kerugian fatal, kewajiban dapat diubah sesuai dengan yang masuk akal.
- f. Asas *amanah* menekankan bahwa setiap pihak harus beritikad baik dalam bertransaksi, tidak boleh mengeksploitasi ketidaktahuan mitra transaksi, dan harus memberikan informasi yang jujur.
- g. Asas keadilan menegaskan bahwa keadilan merupakan tujuan utama hukum Islam. Dalam perjanjian, keadilan dianggap sebagai sendi utama dan penting untuk mewujudkan adil dalam semua aspek hukum Islam.³¹

³¹ Mumammad Ardi, *Asas Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah Dalam Penerapan Salam Dan Istisna*, Hukum Diktum 14 (2016). h. 80

Suatu akad atau perjanjian tidak serta merta semuanya dapat dikatakan boleh, akan tetapi terdapat beberapa hal yang membuat akad itu diharamkan. Adapun akad yang diharamkan diantaranya adalah perjanjian yang didalamnya mengandung *riba*, *gharar*, *maysir*, *dharar*, *risywah* dan perjanjian yang mengandung unsur maksiat. Jika dalam suatu perjanjian terdapat hal-hal seperti itu maka perjanjian tersebut harus dihindari, karena akan berdampak pada keabsahan dari perjanjian tersebut.³²

Dalam bidang muamalah, semua jenis transaksi diperbolehkan kecuali jika terdapat unsur yang di haramkan. Adapun penyebab terlarangnya sebuah transaksi adalah disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:³³

1. Haram zatnya

Transaksi di larang karena objek yang ditransaksikan juga di larang, misalnya *khamr*, bangkai, daging babi, dan sebagainya. Melakukan transaksi terhadap objek tersebut adalah haram, walaupun akadnya sah. seperti halnya transaksi jual beli *khamr*, maka walaupun akadnya sah tetapi transaksi ini haram karena objek transaksinya haram.

2. Haram selain zatnya

Selain haram zatnya, dalam suatu transaksi terdapat pula unsur haram selain zatnya. Beberapa unsur tersebut ialah sebagai berikut:

- a. *Tadlis* (Penipuan)
- b. *Gharar* (Ketidakpastian)
- c. *Ikhtikar* (Penimbunan barang)
- d. *Bai Najasy* (Rekayasa pasar dalam demand)
- e. *Riba*
- f. *Maysir* (Perjudian)
- g. *Risywah* (Suap menyuap)

³² Cut Lika Alia, *Akad Yang Cacat Dalam Hukum Perjanjian Islam* Cut Lika Alia, *Premise Law Jurnal* 2, no. 1 (2017), h. 17.

³³ Adiwarmman Azwar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013). h. 30

3. Tidak sah akadnya

Suatu transaksi yang tidak masuk dalam kedua kategori diatas, belum tentu serta merta menjadi halal. Terdapat kemungkinan lain transaksi tersebut menjadi haram bila akad atas transaksi itu tidak sah atau tidak lengkap. Suatu transaksi dapat dikatakan tidak sah bila terjadi salah satu atau lebih faktor-faktor berikut:³⁴

a. Rukun dan syarat tidak terpenuhi

Rukun menjadi suatu yang wajib ada dalam suatu transaksi. Jika salah satu atau lebih rukun tidak terpenuhi maka transaksi menjadi batal. Selain rukun, faktor yang harus ada supaya akad menjadi sah adalah syarat. Bila rukun sudah terpenuhi tetapi syarat tidak maka transaksi menjadi *fasid*. Keberadaan syarat tidak boleh menghalalkan yang haram, mengharamkan yang halal, menggugurkan rukun dan tidak boleh pula bertentangan dengan rukun.

b. Terjadi *ta'alluq*

Ta'alluq terjadi ketika ada dua akad yang saling dikaitkan, sehingga berlakunya akad kedua tergantung pada akad kesatu. Hal ini tidak diperbolehkan. Dalam terminologi fikih *ta'alluq* ini disebut dengan *bai al-inah*. Contoh *ta'alluq*, A menjual barang X seharga Rp 100 juta secara cicil kepada B, dengan syarat bahwa B harus menjual kembali barang X tersebut kepada A secara tunai seharga Rp 800 juta. Transaksi tersebut haram, karena ada persyaratan bahwa A bersedia menjual barang kepada si B asalkan B kembali menjual barang tersebut kepada A.

c. Terjadi “*two in one*”

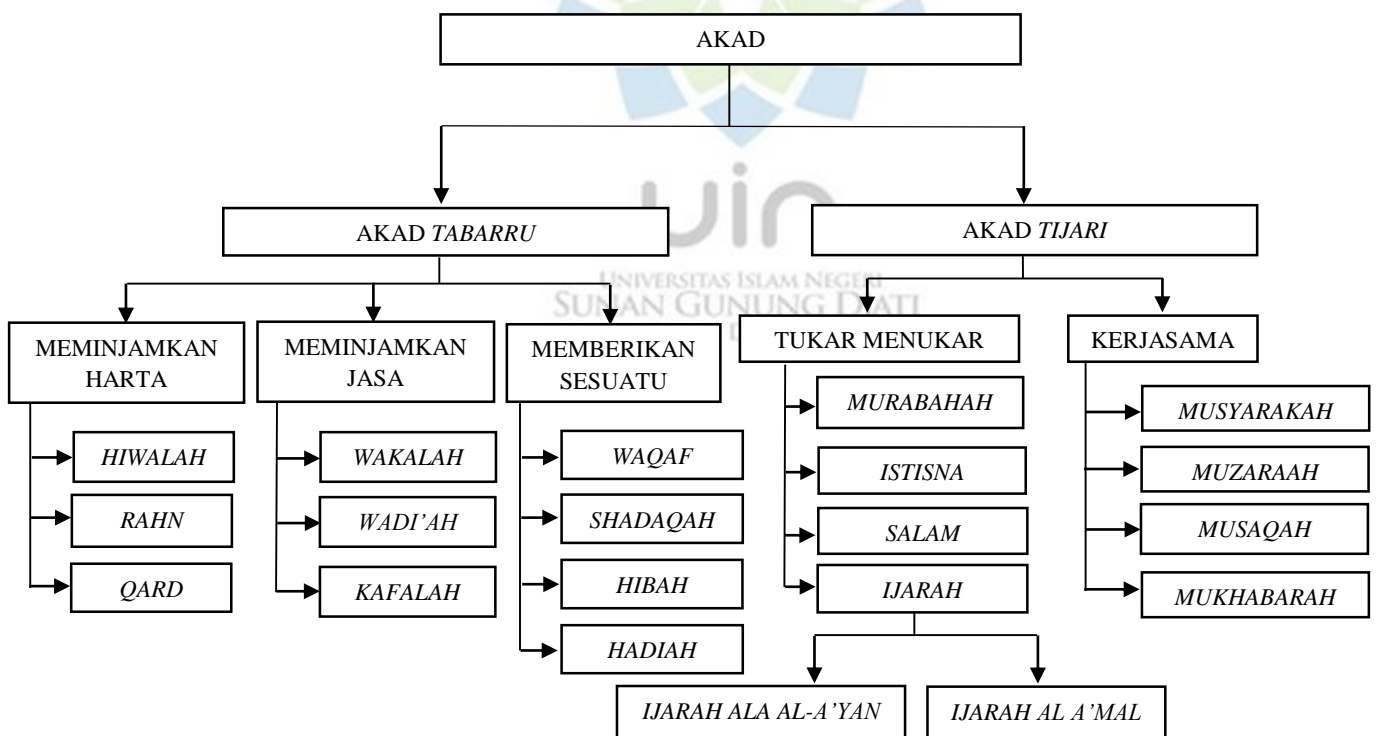
Two in one adalah kondisi dimana suatu transaksi di wadahi oleh dua akad sekaligus, sehingga terjadi ketidakpastian mengenai akad mana yang berlaku. Contoh *two in one* adalah jika A menjual motor Rp 300 juta kepada B yang harus dilunasi maksimal selama 12 bulan,

³⁴ Adiwarman Azwar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan...*,h. 46-49

selama belum lunas A menganggap uang cicilan B sebagai uang sewa. Dalam transaksi ini terjadi gharar, karena ada ketidakjelasan akad mana yang berlaku antara jual beli dengan sewa.

Transaksi yang dilakukan oleh seseorang haruslah terhindar dari segala yang di haramkan agar setiap transaksi sah dilakukan. Dengan memperhatikan unsur yang harus di larang dalam transaksi, manusia akan lebih berhati hati dalam bertransaksi. Transaksi yang dilakukan baik melalui akad apapun, maka aturan yang diberlakukan akan sama. Hal tersebut bertujuan agar setiap jenis transaksi yang dilakukan akan tetap sah.

Akad pada dasarnya dapat di bedakan menjadi dua bagian yaitu akad *tabarru* dan akad *tijari*. Di dalam kedua akad tersebut terdapat berbagai macam jenis transaksi, ada yang termasuk kategori akad *tabarru* dan juga akad *tijari*, keduanya merupakan transaksi yang berbeda. Di bawah ini terdapat uraian mengenai klasifikasi akad sebagai berikut,



Gambar 1.1 Klasifikasi Akad³⁵

³⁵ Adiwarmarman Azwar Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan...*,h. 71

Akad *tabarru* di artikan sebagai suatu perjanjian yang hakikatnya bukan untuk mencari keuntungan. Akad *tabarru* ini dilakukan dengan tujuan untuk tolong menolong dalam berbuat kebaikan. Dalam hal ini seseorang yang berbuat kebaikan tidak berhak menuntut adanya imbalan kepada pihak lain. Adapun imbalan dari akad *tabarru* ini bukanlah dari manusia tetapi dari Allah SWT. Dalam kehidupan sehari-hari, akad *tabarru* sering ditemui dalam bentuk sedekah, infaq, atau zakat, di mana seseorang memberikan sebagian dari harta atau penghasilannya untuk membantu sesama tanpa mengharapkan imbalan dari pihak yang menerima. Hal ini mencerminkan semangat kebersamaan dan empati dalam membantu orang-orang yang membutuhkan bantuan.³⁶

Dalam semua jenis akad *tabarru*, tidak ada unsur yang menuntut keuntungan finansial sebagai syarat utama atau tujuan dari perjanjian tersebut. Sebaliknya, akad tersebut di bangun atas dasar semangat saling membantu dan berbagi tanpa mengharapkan imbalan materi dari pihak lain. Pentingnya pemahaman akan jenis-jenis akad seperti ini dalam konteks Islam menekankan pentingnya sikap kedermawanan, keberanian, dan keikhlasan dalam berbuat baik kepada sesama. Akad-akad ini menjadi wujud konkret dari nilai-nilai agama yang mengajarkan pentingnya saling tolong-menolong dan berbagi rezeki dengan yang membutuhkan tanpa mengharapkan balasan dari manusia. Dengan memahami dan mengamalkan akad-akad *tabarru* ini, umat muslim dapat menguatkan ikatan sosial dan membangun masyarakat yang lebih adil, berempati, dan berkeadilan. Dengan demikian, akad *tabarru* bukan hanya sekedar perjanjian atau transaksi, tetapi juga merupakan amal ibadah yang mendatangkan pahala dari Allah SWT.³⁷

Selain akad *tabarru* terdapat Akad *tijari* yang merupakan lawan dari akad *tabarru*. Akad *tijari* merupakan jenis perjanjian yang bertujuan untuk mencari keuntungan atau melakukan transaksi yang berorientasi pada keuntungan finansial. Berbeda dengan akad *tabarru* yang lebih mengutamakan

³⁶ Arif Fauzan, *Prinsip Tabarru' Teori Dan Implementasi Di Perbankan Syariah*, Al-Amwal 8, no. 2 (2016). h. 404.

³⁷ Arif Fauzan, *Prinsip Tabarru Teori Dan Implementasi Di Perbankan Syariah*, Al-Amwal 8 (2016), h. 6.

tujuan amal atau sosial, akad *tijarah* biasanya dilakukan untuk keperluan komersial. Di dalam konteks ini, akad *tijarah* mencakup berbagai jenis perjanjian seperti *salam*, *istisna*, *ijarah*, *musyarakah*, *murabahah*, *mudharabah*, *muzaraah*, dan *musyaqoh*. Meskipun beragam, namun semua bentuk perjanjian ini memiliki satu tujuan utama yang sama, yaitu untuk memperoleh keuntungan.³⁸

Contoh-contoh perjanjian tersebut mencerminkan berbagai strategi dan mekanisme yang digunakan dalam aktivitas perdagangan dan keuangan. Misalnya, *salam* adalah jenis transaksi di mana pembayaran dilakukan di muka untuk barang yang akan di terima di masa mendatang, sementara *murabahah* merupakan transaksi jual beli dengan keuntungan yang telah di tetapkan sebelumnya. Semua ini menunjukkan bahwa akad *tijari* memiliki peran yang penting dalam memfasilitasi aktivitas ekonomi dan bisnis, baik dalam skala lokal maupun global.

Dalam al-Qur'an terdapat beberapa ayat mengenai akad *tijari*, salah satunya yaitu terdapat dalam al-Qur'an surat al-Nisa (4): 29,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu.³⁹

Secara prinsip, hukum akad *tijarah* dianggap sebagai hal yang diperbolehkan (*mubah*), sesuai dengan apa yang di nyatakan dalam ayat tersebut. Ayat tersebut juga menggarisbawahi bahwa pengambilan harta seseorang secara tidak sah dinyatakan sebagai tindakan yang terlarang, kecuali

³⁸ Darmawati, *Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah*, Sulesina 12, no. 2 (2018). h. 161

³⁹ Aqilah, *Al-Quranulkarim* (Bandung: Jabal Raudlatul Jannah, 2010). h. 83

jika dilakukan melalui transaksi perdagangan yang dilakukan dengan kesepakatan suka sama suka di antara kedua belah pihak.⁴⁰

Sekarang ini jenis transaksi yang marak di masyarakat sudah sangat berkembang mengikuti zaman. Berbagai transaksi bisa dilakukan dengan mudah karena di iringi dengan kemajuan teknologi yang begitu pesat. Setiap manusia yang melakukan usaha di bidang bisnis tentunya semakin mencari gagasan-gagasan baru untuk memajukan usahanya. Salah satu peluang usaha yang terbilang menjanjikan ialah usaha sewa menyewa rumah bisa di katakan kost san ataupun kontrakan. Kegiatan sewa menyewa tersebut cukup berkembang di masyarakat dan banyak yang menjalankan usaha tersebut. Seperti yang dilakukan oleh Bapak Taufiq, salah satu pemilik kost yang berada di Kelurahan Pasirbiru. Kecamatan Cibiru. Kota Bandung.

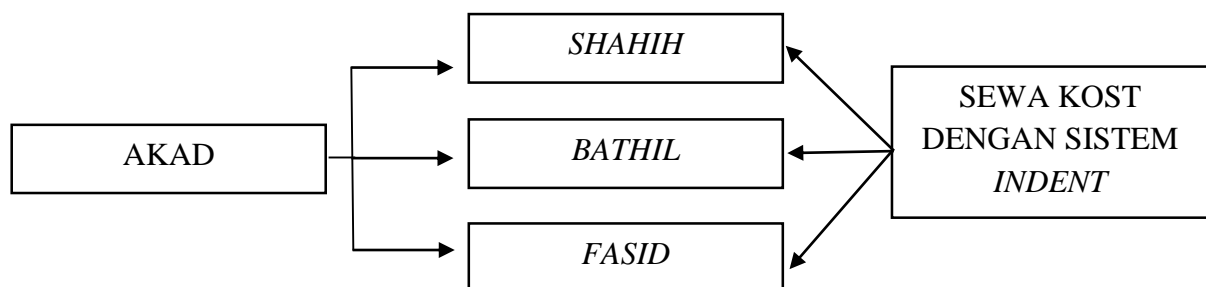
Pada dasarnya, prinsip dalam akad sewa adalah bahwa objek sewa haruslah dapat diserahkan pada saat akad. Ini berarti bahwa barang atau bangunan yang akan disewa sudah harus ada dan dapat dilihat oleh kedua belah pihak pada saat transaksi dilakukan. Namun, dalam kasus yang disampaikan oleh H. Taufiq, praktik tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang umumnya berlaku.

Pemberian uang jaminan sebagai tanda keseriusan penyewa dalam memesan tempat kost sebelum bangunan dibangun adalah langkah yang tidak lazim namun bisa dimaklumi dalam konteks tertentu. Hal ini mungkin dilakukan untuk memastikan bahwa penyewa memiliki prioritas dalam mendapatkan tempat tersebut, mengingat kemungkinan adanya minat dari pihak lain yang ingin menyewa. Namun, dari perspektif syariah hal ini mungkin menimbulkan beberapa pertanyaan dan perhatian. Meskipun niat baik mungkin ada dari kedua belah pihak, namun perlu dipastikan bahwa transaksi tersebut tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, termasuk prinsip kesepakatan yang jelas dan objek sewa yang dapat diserahkan pada saat akad.

⁴⁰ Lena Tiara Widya, *Akad Tijarah Dalam Tinjauan Fikih Muamalah*, (UIN Fatmawati Sukarno, 2020). h.18.

Biasanya seseorang akan menyewa tempat kost jika bangunannya memang sudah layak huni sehingga objek barang sewa tersebut akan diketahui dan dapat diserahterimakan pada saat akad sehingga tidak akan timbul ketidakpastian. Sistem sewa menyewa dengan sistem *indent* memang menghadirkan tantangan yang berbeda dibandingkan dengan sewa langsung tempat tinggal yang sudah ada. Dalam praktek sewa menyewa pada umumnya, penyewa bisa melihat secara langsung objek yang akan disewa, memastikan bahwa itu sesuai dengan kebutuhan dan kriteria yang di inginkan, dan kemudian membuat keputusan untuk menyewa atau tidak. Namun, dalam kasus sewa dengan sistem *indent*, situasinya berbeda. Penyewa memesan bangunan sesuai dengan kriteria yang disepakati, namun mereka tidak dapat melihat bangunan tersebut secara langsung pada saat akad. Sebagai gantinya, ada periode *indent* yang diberikan kepada pemilik sewa untuk membangun atau menyiapkan bangunan sesuai dengan kesepakatan.

Dengan adanya sistem *indent* tentu bisa menimbulkan kekhawatiran, terutama bagi penyewa, bahwa bangunan yang dibangun nantinya tidak akan sesuai dengan kriteria yang diinginkan. Ada ketidakpastian yang muncul karena bangunan tersebut baru akan bisa dilihat pada masa yang akan datang setelah masa *indent* berakhir. Meskipun ada uang jaminan yang diberikan di awal, tetap saja ada risiko bahwa ekspektasi penyewa tidak akan terpenuhi. Oleh karena itu, praktek tersebut belum tentu dibenarkan sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap praktek yang terjadi dengan menganalisisnya sehingga menghasilkan suatu hasil yang pasti terkait status hukum dari praktek tersebut.



Gambar 1.2 Kerangka Berfikir

Pada dasarnya semua transaksi itu boleh dilakukan, akan tetapi tidak semuanya dapat dikatakan sah. Ada kalanya transaksi itu tidak sah dilakukan. Suatu akad yang dikatakan *shahih* adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad *shahih* ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang di timbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad. Adapun suatu akad dapat batal jika tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara". Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum. Selain itu terdapat akad *fasid* yaitu akad yang pada dasarnya di syariatkan, akan tetapi sifat yang di akadkan itu tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak di tunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang akan di jual, atau tidak di sebut brand kendaraan yang di jual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli.⁴¹ Ulama fiqh menyatakan bahwa akad *bathil* dan akad *fasid* mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan hukum apapun.⁴²



⁴¹ Syaikh, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: K-Media, 2020) h. 38-40

⁴² Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Amzah, 2010) h. 20