

Akibat Hukum Ijarah dengan Akad Lisan Ditinjau dari Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (Rumah Toko) di Kabupaten Sumedang

Pandang Muhammad*, Deddy Effendy

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*Pandangvinx23@gmail, deddyeffendy60@yahoo.com

Abstract. Ijarah is a type of contract to take benefits by way of replacement. So, the essence of the lease is the sale of benefits. So leasing is taking the benefits of an object, so in this case the object is not reduced at all, in other words, with the occurrence of a rental event, only the benefits of the object being leased will move. Ruko (shophouse) rental is a contract for taking benefit rights to a shophouse (shophouse) by authorizing the use of land belonging to another party with the obligation to pay the rent at a predetermined time at the beginning of the agreement between the two parties. This study aims to determine the lease agreement / ijarah with an oral contract in terms of Islamic Law and the Civil Code and determine the legal consequences of ijarah with an oral contract in terms of Islamic Law and the Civil Code in Sumedang Regency. The results of this study conclude that the community in entering into an ijarah/lease agreement, still does not understand because there are still many people who misinterpret how the ijarah/lease agreement is orally and in writing. And many also do not know how the rights and obligations of the parties are in accordance with the applicable regulations in Islamic Law and the Civil Code. Most of the agreements made verbally where in practice in the field the problem that often occurs is a violation of the rights and obligations of the parties. And also agreements made orally in terms of proof and work references will have difficulty dealing with violations that occur. Ijarah with an oral contract in the lease agreement has weak legal force.

Keywords: *Agreement, Ijarah, Lease.*

Abstrak. Ijarah (Sewa Menyewa) adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi, hakikatnya sewa adalah penjualan manfaat. Maka sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Sewa ruko (rumah toko) merupakan akad pengambilan hak manfaat atas ruko (rumah toko) dengan memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan diawal perjanjian antara kedua belah pihak. Hasil Penelitian ini menyimpulkan bahwa Masyarakat dalam melakukan perjanjian ijarah/sewa menyewa, masih tidak paham karena masih banyak dari masyarakat salah mengartikan bagaimana akad ijarah/sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Serta banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Hukum Islam dan KUHPperdata. Perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Dan juga perjanjian yang dibuat secara lisan dalam hal pembuktian maupun acuan kerja akan mengalami kesulitan untuk menangani pelanggaran yang terjadi. Ijarah dengan akad lisan dalam perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum yang lemah.

Kata Kunci: *Perjanjian, Akad Ijarah, Sewa Menyewa.*

A. Pendahuluan

Kegiatan bisnis bukanlah menjadi faktor utama yang menyebabkan perkembangan perekonomian ketersediaan sarana dan prasarana di suatu daerah tersebut juga berdampak besar terhadap perkembangan perekonomian daerah. Sarana dan prasarana tersebut contohnya adalah pasar, ruko, kios dan lain lain. Di Kabupaten Sumedang pembangunan akan sarana dan prasarana kebutuhan masyarakat untuk kegiatan usaha mulai cukup pesat terbukti dengan banyaknya pembangunan-pembangunan yang terjadi. Tidak dipungkiri juga pembangunan tempat usaha di Kabupaten Sumedang sangatlah banyak, karena banyaknya permintaan akan tempat usaha. Contohnya anda dapat menyewa ruko (rumah toko) sebagai tempat untuk berusaha mencari nafkah untuk mencukupi kebutuhan hidup. Keberadaan ruko di Indonesia sudah dimulai pada abad ke 17 pada Era kolonial tipe long plot yang dibawa oleh para pedagang Cina.

Bentuk ruko dianggap sebagai solusi atas meningkatnya kepadatan penduduk di Indonesia dan lahan yang semakin sempit. . Praktek perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Kabupaten Sumedang pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan hal ini menimbulkan banyak persolan-persoalan masalah yang dialami pemilik ruko, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidak tahuan akan hukum yang berlaku ialah salah satu faktor penyebabnya, Berdasarkan Observasi yang dilakukan kepada 4 pemilik ruko di Kabupaten Sumedang masalah yang sering terjadi akibat perjanjian dibuat secara lisan, ialah tidak dilaksanakannya kewajiban dalam perjanjian keterlambatan dalam membayar sewa dan kerusakan-kerusakan ruko seperti dinding yang kotor akibat banyaknya coretan-coretan yang disengaja maupun yang tidak di sengaja, palfon yang rusak akibat asap-asap penggorengan didapur dan tidak adanya perawatan yang dilakukan penyewa, penyewa memperdagangkan barang barang haram seperti minuman keras, obat-obatan terlarang yang tidak diketahui oleh pemilik ruko.

Berdasarkan latar belakang diatas permasalahan dibatasi mengenai :

1. Bagaimana Ijarah dengan akad lisan Ditinjau dari Hukum Islam dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum ijarah dengan akad lisan ditinjau dari Hukum Islam dan Kitab Undang Undang Hukum Perdata pada perjanjian sewa menyewa rumah took (ruko) di Kabupaten Sumedang?

B. Metodologi Penelitian

Perjanjian merupakan kesepakatan yang disepakati oleh para pihak yang melakukan perjanjian. Kesepakatan berasal dari kata sepakat, yakni dua orang atau lebih sepakat dalam mengikat diri untuk melakukan prestasi atau rencana yang merujuk kepada kesatuan sekelompok orang. Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian (*overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Dalam hukum islam perjanjian disebut akad Kata akad berasal dari kata *al-Aqad* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian dan permufakatan, (*al-ittifaq*) Secara terminology *fiqh*, akad didefinisikan dengan pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan.

Dengan demikian akad adalah sesuatu perbuatan untuk menciptakan apa yang diinginkan oleh dua belah pihak yang melakukan *ijab* dan *qabul*.

Macam-macam akad antara lain :

3. Akad lisan, yaitu akad yang dilakukan dengan cara pengucapan lisan.
4. Akad tulisan, yaitu akad yang dilakukan secara tertulis, seperti perjanjian pada kertas bersegel atau akad yang melalui akta notaris.
5. Akad perantara utusan (wakil), yaitu akad yang dilakukan dengan melalui utusan atau wakil kepada orang lain agar bertindak atas nama pemberi mandat.
6. Akad isyarat, yaitu akad yang dilakukan dengan isyarat atau kode tertentu.
7. Akad Ta'at (saling memberikan), yang sudah berjalan secara umum

Dalam surah Al-Baqarah menjelaskan bahwa suatu perjanjian semestinya tertulis

guna menghindari kekeliruan dan kelupaan dalam menjalankan perjanjiannya.

فَاكْتُبُوهُ مُسَمًّى أَجَلٍ إِلَىٰ بَدَيْنٍ تَدَايِنْتُمْ إِذَا أَمَّنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

Q.S Al Baqarah ayat 282 Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”

Pada perjanjian sewa menyewa menurut hukum islam ialah ijarah menurut istilah para ulama, mendefinisikan ijarah sebagai berikut :

1. Menurut Hanafiyah, Ijarah adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
2. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, mengungkapkan bahwa ijarah adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
3. Menurut Zuhaily bahwa ijarah adalah transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam Batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang.
4. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat syarat tertentu.

Didalam Ijarah ada Ijab dan Qabul harus jelas maksudnya sehingga dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad. Namun demikian tidak diisyaratkan menggunakan bentuk tertentu.

Antara Ijab dan Qabul harus bersambung dan berada ditempat yang sama jika kedua pihak hadir, atau berada ditempat yang sudah diketahui oleh keduanya.

Transaksi ijarah menjadi batal dan berakhir dengan sejumlah keadaan berikut :

1. Terjadi cacat baru pada barang sewaan di tangan musta’jir atau munculnya kembali cacat lama pada barang.
2. Rusaknya barang sewaan, seperti rumah menjadi runtuh atau hewan menjadi mati
3. Rusaknya barang yang diupahkan
4. Terpenuhinya manfaat yang telah di transaksikan
5. Menurut kalangan madzhab Hanafi, transaksi ijarah boleh dibatalkan secara sepihak oleh musta’jir karena adanya alasan yang bisa dibenarkan
6. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah berakhir.
7. Wafatnya salah seorang yang berakad
8. Apabila ada udzur dari salah satu pihak

Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.

Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (huur en verhuur) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.

Dalam hukum perdata Indonesia, syarat sah perjanjian hampir sama dengan rukun dan syarat dari akad ijarah atau sewa-menyewa, sehingga perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Apabila sampai suatu ketika terjadi suatu sengketa, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal. Perlu dipahami bahwa suatu persetujuan wajib dilakukan dengan itikad baik bagi mereka yang melakukannya, dan karenanya sifat mengikat dari persetujuan tersebut adalah pasti dan wajib. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHP: Pasal 1338, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”..

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bagaimana Ijarah dengan akad lisan pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kabupaten Sumedang

Mengacu pada hasil wawancara terhadap responden, pada dasarnya masih banyak sebagian dari masyarakat tidak paham mengenai perjanjian sewa menyewa dibuat. Karena dari masyarakat masih ada yang salah mengartikan bagaimana perjanjian ijarah/sewa menyewa tertulis dan lisan. Ijarah/sewa-menyewa biasanya dibuat dalam bentuk lisan dengan disertai selembar kwitansi pembayaran harga sewa sesuai dengan harga dan jangka waktu yang disepakati.

Pembuatan secara tertulis masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui bagaimana cara pembuatannya. Serta masih banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku sesuai dalam Hukum Islam maupun dalam KUHPerdota. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri. Seperti dalam hal pembayaran serta peraturan dalam perjanjian sewa-menyewa ruko masih banyak yang melanggarnya kurangnya ketidaktahuan dalam membuat perjanjian ijarah/sewa menyewa yang dianjurkan sesuai dengan Hukum Islam maupun KUHPerdota. Perlu dipahami bahwa suatu persetujuan wajib dilakukan dengan itikad baik bagi mereka yang melakukannya, dan karenanya sifat mengikat dari persetujuan tersebut adalah pasti dan wajib. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer: Pasal 1338, “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal 1339, “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”

Bagaimana Akibat hukum Ijarah dengan akad lisan pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kabupaten Sumedang

Akibatnya Ijarah dengan transaksi akad lisan ini menjadi batal dan berakhir dengan sejumlah keadaan berikut :

1. Terjadi cacat baru pada barang sewaan di tangan musta’jir atau munculnya kembali cacat lama pada barang.
2. Rusaknya barang sewaan, seperti rumah menjadi runtuh atau hewan menjadi mati
3. Rusaknya barang yang diupahkan
4. Terpenuhinya manfaat yang telah di transaksikan
5. Menurut kalangan madzhab Hanafi, transaksi ijarah boleh dibatalkan secara sepihak oleh musta’jir karena adanya alasan yang bisa dibenarkan
6. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah berakhir.

Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama. Dalam surah Al-Baqarah menjelaskan bahwa suatu perjanjian semestinya tertulis guna menghindari kekeliruan dan kelupaan dalam menjalankan perjanjiannya.

فَاكْتُبُوهُ مُسَمًّى آجَلٍ إِلَىٰ بَدَيْنٍ تَدَايِنْتُمْ إِذَا أَمَّنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

Q.S Al Baqarah ayat 282 Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”

Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak.

Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Ijarah dengan akad lisan dalam sewa menyewa ruko di Kabupaten Sumedang. Masyarakat dalam melakukan perjanjian ijarah/sewa menyewa, masih tidak paham karena masih banyak dari masyarakat salah mengartikan bagaimana akad ijarah/sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Serta banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam Hukum Islam dan KUHPerduta. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri.
2. Akibat hukum ijarah dengan akad lisan pada perjanjian sewa menyewa ruko di Kabupaten Sumedang. Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Dan juga Perjanjian yang dibuat secara lisan dalam hal pembuktian maupun acuan kerja akan mengalami kesulitan untuk menangani pelanggaran yang terjadi. Ijarah dengan akad lisan dalam perjanjian sewa menyewa memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak.

Daftar Pustaka

- [1] Jurnal : Nathalia Yunita Sugiharto “Perbandingan Desain Ruko di Indonesia Ditinjau Dari Aspek Sosial dan Pembentukan Komunitas”
- [2] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Op Cit, Hlm. 338
- [3] Muhammad Mughniyah, Fiqih al-Imam Ja“far ash-Shidi, Juz 3&4, (Jakarta :Lentera, 2009), Hlm 34
- [4] <https://www.bacaanmadani.com/2017/09/pengertian-akad-rukun-syarat-macam.>)
- [5] Salim, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), Hlm. 160
- [6] Atik Abidah, Fiqih Muamalah, (Stain Po Press, 2006), hal.88.
- [7] Ismail Nawawi, Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), Hlm.185.
- [8] Sohari Sahrani, Fiqih Muamalah (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), Hlm.46
- [9] M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian,(Bandung: Alumni, 1986), h. 220
- [10] Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Hlm 229