

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Manusia selain makhluk individu, juga disebut makhluk social. Manusia sebagai makhluk social, yaitu makhluk yang dikodratkan untuk hidup bermasyarakat dan memerlukan manusia lain untuk memenuhi kehidupan hidupnya, baik yang bersifat materiil maupun nonmaterial. Dari sekian kegiatan yang dilakukan dalam memenuhi kebutuhan hidup tersebut, salah satunya kegiatan adalah berupa hubungan hukum, yaitu suatu hubungan antara individu yang satu dengan individu lainnya dalam masyarakat yang diatur dan diberi akibat oleh hukum. Perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum yang kerap kali dilakukan dalam pergaulan hidup di dalam masyarakat. Adanya tujuan dan kepentingan untuk memenuhi kehidupan hidup tersebut, terlebih dahulu harus dipertemukan kehendak yang mereka inginkan. Hal ini yang menjadi dasar utama untuk terjadinya suatu perjanjian.<sup>1</sup>

Masyarakat masih banyak kurang menyadari perlunya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat secara otentik untuk menjamin kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang kuat dikemudian hari.<sup>2</sup>

Pasal 1313 KUHPerdara : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Billy Dicko Stepanus Harefa. Jurnal. *Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi*. Vol 5. Desember. 2016.

<sup>2</sup> Dimas Agung Prastomo. Jurnal. *Akibat Akta di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi oleh Notaris*. Vol. 4. Desember. 2017.

Ijarah adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau ijarah adalah transaksi sewamenyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.<sup>4</sup>

Ijarah muntahiya bin at-tamlik (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan si pembeli. Menurut kamus ekonomi syari'ah, ijarah muntahiya bin at-tamlik adalah ijarah dengan janji (wa'ad) yang mengikat pihak yang menyewakan untuk menjadikan kepemilikan kepada si penyewa.<sup>5</sup>

Lafal *al-ijarah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, sewa-menyewa, kontrak, atau jual saja perhotelan dan lain-lain.<sup>6</sup>

Dewan Syari'ah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), setelah menimbang :

- a. bahwa praktek sewa-beli di masyarakat telah umum di lakukan, dalam bentuk perjanjian sewa –beli yang disertai dengan terjadinya memindahan hak milik atas benda yang di sewa dari pemilik kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

---

<sup>3</sup> Prof Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta ; PT Pradya Paramida 2002), hlm 338

<sup>4</sup> DR. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta; Prenada Media 2012), 247.

<sup>5</sup> DR. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta; Prenada Media 2012), 255.

<sup>6</sup> H. Abd. Hadi, *dasar-dasar hukum ekonomi islam*, (Surabaya: Putra Media Nusantara 2010), 194.

- b. Bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap praktek sewa-beli sesuai dengan suariat tersebut, maka lembaga keuangan syari'ah (LKS) memerlukan fatwa tentang akad sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah.
- c. Bahwa oleh karena itu, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah, yang dinamakan akad *al-ijarah al-muntahiyah bi tamlik* atau *al-ijarah wa al-iqtina'*, untuk menjadi pedoman bagi LKS.<sup>7</sup>

Akat *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akat *ijarah* (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-tamlik*.
2. Perjanjian untuk melakukan perjanjian akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* harus disepakati ketika di awal akad *ijarah* ditanda tangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus di jelaskan dalam akad.<sup>8</sup>

Di perbolehkannya *ijarah* ditentukan dalam Kitab Suci *Al-Qur'an*, Sunnah Nabi Muhammad SAW dan consensus (*ijma'*) dari para fuqaha

---

<sup>7</sup> Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, (Penerbit Erlangga 2004), 152.

<sup>8</sup> Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, (Penerbit Erlangga 2004), 155.

islami. Pemberian barang untuk dipergunakan adalah jenis umum aktivitas bisnis yang disahkan oleh syar'ah karena merupakan sarana yang mudah bagi orang untuk mendapatkan hak memanfaatkan asset yang tidak mereka miliki, karena semua orang mungkin tidak mampu memiliki asset nyata tersebut untuk digunakan. Diperbolehkannya kontrak (akad) ini harus tetap tunduk terhadap beberapa persyaratan yang di jelaskan dalam kitab-kitab *Hadits* dan *fiqh*.<sup>9</sup>

Perjanjian di bawah tangan masih banyak dilakukan oleh masyarakat, karena ketidak cakapan masyarakat terhadap hukum yang berlaku saat ini. Yang membuat masyarakat melakukan perjanjian, kontrak ataupun sewa-menyewa tanpa adanya dampingan hukum atau orang yang cakap hukum untuk mendampingi. Dari hal itu, banyak terjadi wanprestasi yang merugikan salah satu pihak yang membuat perjanjian ataupun akad.

Dari pengalaman masyarakat masih banyak sekali orang yang diawal menyewa kontrakan atau rumah menggunakan akad ijarah muntahiya bin at-tamlik, akan tetapi mereka hanya berjanji atau berakat diawal dengan menggunakan lisan tanpa adanya saksi dan tanda bukti.<sup>10</sup> Yang dapat mengakibatkan tidak adanya penguat janji itu sendiri, dan dikala terjadi wanprestasi pihak penyewa tidak akan mendapatkan keadilan di depan hukum karena tidak ada bukti ataupun saksi yang membenarkan adanya perjanjian atau

---

<sup>9</sup> Muhammad Ayyub, *Islamic Finance*, (Jakarta; PT Gramedia 2009), 428.

<sup>10</sup> Observasi Masyarakat di Kelurahan Pada Tanggal 05 Maret 2020 Jam 10.35 WIB

akat sebelumnya, si penyewa ini menyewa dan akan membeli rumah yang telah dia sewa diakhir batas penyewaan selesai.

Seperti halnya yang terjadi di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan, ada sebuah perjanjian sewa rumah yang dimana si penyewa ingin menyewa rumah dalam jangka waktu 1 tahun, dan setelah batas sewa telah habis, si penyewa berniat ingin membeli rumah yang dia sewa kepada ibu Fatimah, dan ibu Fatimah pun menyetujui perjanjian tersebut. Setelah 10 bulan berlalu si penyewa rumah mendengar bahwa rumah yang dia sewa dan akan dia beli sudah disewakan kepada orang lain oleh ibu Fatimah, mendengar hal itu si penyewa menghampiri ibu Fatimah untuk menanyakan perihal yang dia dengar. Dan setelah itu ibu Fatimah menjawab benar bahwa rumah yang dia sewa akan disewakan kembali dan ibu Fatimah membatalkan perjanjian dengan sepihak. Bahwa rumahnya tidak akan dia jual melainkan hanya di persewakan. Padahal penyewa sudah memperbaiki rumah tersebut dan merenofnya ulang, karena dia beranggapan rumah yang dia sewa akan dia miliki. Dengan adanya peristiwa itu pak hasib (penyewa) merasa dirugikan dan di tipu, tetapi pak hasib (pemyewa) tidak dapat berbuat apa-apa selain pasrah karena tidak ad bukti ataupun aksi apapun yang dapat membatu untuk membelanya.<sup>11</sup> Sedangkan dalam hukum perjanjian haruslah ada saksi ataupun bukti agar kedua belah pihak tidak ada yang rugi jika dikemudian hari ada kesalahan ataupun pelanggaran.

---

<sup>11</sup> Hasibullah, Sebagai Penyewa, Wawancara Secara Langsung di Lakukan Pada Hari Senin Tanggal 12 Maret 2020 jam 09.32 WIB.

Berdasarkan latar belakang di atas, masih banyak hal-hal yang harus di perhatikan dalam membuat perjanjian atau berakad sehingga tidak ada lagi pihak-pihak yang dirugikan antara pemilik dan penyewa. Maka berangkat dari masalah itulah peneliti perlu mengadakan penelitian dengan judul **“Perjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah di Kelurahan Bugih Kabupaten Pamekasan”**.

### **B. Focus Penelitian**

1. Bagaimana perjanjian di bawah tangan pada sewa rumah di kelurahan Bugih?
2. Bagaimana perspektif hukum ekonomi syariah terhadap perjanjian dibawah tangan tentang sewa rumah?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui transaksi perjanjian di bawah tangan di kelurahan Bugih.
2. Untuk mengetahui bagaimana Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah terhadap perjanjian dibawah tangan tentang sewa rumah di kelurahan bugih kabupaten pamekasan.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Dalam penelitian ini saya berharap penelitian ini mempunyai manfaat dan dampak yang sangat besar. Baik praktis maupun social.

Secara praktis, penelitian untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada program S1 Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah (HES)

Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Pamekasan. Adapun secara social penelitian ini berharap sebagai berikut:

1. Sebagai tambahan pengetahuan tentang perjanjian di bawah tangan.
2. Sebagai tambahan ilmu pengehauan jika perjanjian di bawah tangan tidak di catat masyarakat tidak akan mempunyai kekuatan hukum jika terjadi wanprestasi.
3. Untuk membantu masyarakat paham tentang perjanjian di bawah tangan.

#### **E. Definisi Istilah**

Dalam penelitian ini ada bebrapa istilah yang perlu di jabarkan, agar pembaca dengan mudah memahami istilah-istilah yang di gunakan. Adapun istilah-istilah sebagai berikut:

1. Hukum : adalah patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu.
2. Perjanjian : persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing sepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.
3. Dibawah Tangan : tidak secara resi ataupun umum (tentang penjualan pelelangan dan sebagainya).
4. Sewa rumah : rumah yang disewakan dalam waktu yang ditentukan (misalnya 1tahun, 2tahun).
5. Akad IMBT (ijarah muntahiya bi at-tamlik) : akad sewa-menyewa yang pada akhir masa sewa terjadi perpindahan kepemilikan terhadap objek sewa.

Dari definisi diatas penelti dapat menjelaskan bahwa maksud dari judul Skripsi penelitian dengan judul: “Perjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah di Kelurahan Bugih Kabupaten Pamekasan”. Ketidak pahaman masyarakat akan perjanjian/akad yang harus di catatkan atau mendatangkan bukti agar tidak terjadi wanprestasi.