

BAB VI

PAPARAN DATA, TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. PAPARAN DATA

Penyusunan laporan hasil penelitian merupakan tahap yang sangat penting dalam sebuah proses penelitian. Laporan penelitian merupakan tahap yang terakhir dilakukan oleh peneliti. Pada bab ini akan dikemukakan paparan data dan temuan-temuan yang di dapatkan di lapangan baik berupa hasil pengamatan (observasi), wawancara, ataupun dokumentasi lainnya yang merupakan bagian dari penelitian.

1. Deskripsi tentang kelurahan Bugih

Wilayah kelurahan bugih terdiri dari 9 lingkungan yaitu lingkungan astah, lingkungan sumur putih, lingkungan kebun, lingkungan sobih, lingkungan atoran, lingkungan pokolan, lingkungan nanggher, lingkungan pertanian, lingkungan keramat. Yang masing-masing dipimpin oleh kepala dusun. Posisi dusun menjadi sangat strategis seiring banyaknya limpahan tugas kelurahan kepada aparat ini. Dalam rangka memaksimalkan fungsi pelayanan terhadap masyarakat di kelurahan Bugih, dari 9 lingkungan tersebut terbagi menjadi 9 rukun warga atau RW. Sedangkan luas dari kelurahan Bugih itu sekitar 302.304m². Kondisi geografis dari Kelurahan Bugih suhu udara rata-rata 35 C dan orbitasi (jarak pusat pemerintahan) jarak dari pemerintahan kecamatan 3Km, dan jarak dari ibu kota ke Kabupaten/kota 0,7 Km.

Status tanah dari Kelurahan Bugih itu sendiri yaitu berstatus hak milik yang bersertifikat dengan mnompr setifikat 4525 Buah 9370 Ha, Kelurahan Bugih memiliki tanah kas Kelurahan dengan nomor sertifikat 18 Ha pertanahan di Kelurahan Bugih itu tersendiri digunakan untuk sebagai kepentingan diantaranya digunakan untuk kuburan 8 Hasedangkan yang dibuat untuk persawahan 18 Ha.

Sebagai sebuah Kelurahan, sudah tentu struktur kepemimpinan Kelurahan Bugih tidak bisa lepas dari struktur administrative pemerintahan pada level di atasnya. Hal ini dapat dilihat dalam table berikut:

No	Nama	Jabatan
1.	Andi Ali Syahbana S. STP	Lurah
2.	Hidayatul Umam, S. Sos, MM	Sekretaris
3.	Sri Astutik	Pengelola Keuangan
4.	Dwi Indriyana, SE	Pengelola Permanfaatan Barang Milik Daerah
5.	Restu Apriyanto, SH	Pengadministrasi Umum
6.	Moh Hodri	Pramu Kebersihan
7.	Sanidin, S. Sos	Kepala Saksi Kepemerintahan

8.	Zainollah	Kepala Saksi Pemberdayaan Masyarakat
----	-----------	--------------------------------------

KEADAAN PENDUDUK

Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah	Orang
1.	Laki – Laki	6.136	Orang
2.	Perempuan	6.870	Orang
3.	Jumlah	13.006	Orang

Kalu kita lihat table diatas kependudukan di kelurahan bugih sangatlah padat yang didominankan oleh kaum perempuan, didalam Kelurahan Bugih satu kepala Keluarga minimal mempunyai keturunan 2 anak bahkan ada yang mempunyai keturuanan sampai 5 atau lebih, sehingga tumbuh dengan pesat penerus-penerus di Kelurahan Bugih.

Jumlah Penduduk Menurut Agama

No	Agama	Jumlah
1.	Islam	12.946
2.	Kristen	32

3.	Katholik	24
4.	Hindu	-
5.	Budha	-
6.	Konghuj	-

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa agama yang paling dominan di Kelurahan Bugih adalah Agama Islam, adapun juga Agama Kristen yang jumlahnya 32 orang dan juga ada Agama lain yaitu Katolik dengan dengan jumlah 24 orang.

Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	Taman Kanak – Kanak	104
2.	Sekolah Dasar	261
3.	SLTP/MTs	238
4.	SLTA/MA	97
5.	AKADEMI/D1/D3	118
6.	SARJANA (S1 – S3)	187

Kalau kita lihat table diatas jumlah penduduk berdasarkan tingkat pendidikannya penduduk Kelurahan Bugih masih minim, dikarenakan sebagian penduduk kelurahan Bugih tidak mampu untuk menyekolahkan anaknya sampai tuntas. Untuk tingkat pendidikan di Kelurahan Bugih pada saat ini yang masih dominan adalah tamatan SLTP/MTs, selain kurang mampunya penduduk Kelurahan Bugih untuk menyekolahkan anaknya, faktor lainnya adalah sebagian generasi muda di Kelurahan Bugih kurang paham akan pentingnya pendidikan mereka lebih suka bekerja.

Masyarakat Kelurahan Bugih bukan tidak ada yang sudah Lulus S1, S2 dan S3 namun yang berpendidikan sampai sarjana hanyalah sedikit dibandingkan dengan yang tamatan SLTP/MTs.

Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian

No	Pencarian	Jumlah
1.	Pegawai Negeri Sipil/ TNI/POLRI	284
2.	Swasta	1.689
3.	Wirausaha/Pedagang	481
4.	Tani	364
5.	Pertukangan	379
6.	Buruh Tani	97

7.	Pensiunan	81
8.	Pemulung	30
9.	Jasa	84

Kalau kita lihat table diatas jumlah penduduk berdasarkan menurut mata pencarian paling dominan ialah sebagai pekerja swasta karena sebagian Kelurahan Bugih penduduknya banyak yang tamatan SLPT/MTs dan yang paling mudah untuk mereka kerjakan adalah di bagian pekerjaan swasta.

Sarana Ibadah

No	Tempat Ibadah	Jumlah
1.	Masjid	107
2.	Musholla/Langgar	80
3.	Gereja	-
4.	Viara	-
5.	Pura	-

Kelurahan Bugih merupakan Kelurahan yang cukup luas sehingga terdapat banyak sekali Masjid. Dan masih banyak sekali penduduk Kelurahan Bugih yang sering berjema'ah ke Masjid dari waktu subuh hingga isyak, selain Masjid penduduk Kelurahan Bugih banyak juga yang membangun Musholla disekitar rumahnya dan Musholla itu digunakan untuk anak-anak di Kelurahan Bugih belajar mengaji.

Sarana Olahraga

No	Sarana Olahraga	Jumlah
1.	Lapangan Sepak Bola	4
2.	Lapangan Basket	4
3.	Lapangan Volly	10
4.	Lapangan Bulu Tangkis	4
5.	Lapangan Tennis	4
6.	Fitness/Sanggar Senam	4

Kelurahan Bugih merupakan Kelurahan yang cukup luas dikarenakan itu banyak penduduknya yang suka akan olahraga mulai dari usia muda sampai tuapun masih banyak yang beraktifitas olahraga dalam sehari-hari, meskipun penduduk Kelurahan bugih mayoritas warganya berprofesi Swasta ataupun Pegawai Negeri penduduk Kelurahan bugih masih menyempatkan untuk

berolahraga. Dan sering sekali di Kelurahan Bugih diadakan lomba-lomba seperti volley, sepak bola dll.

2. Data Wawancara

Dibagian ini saya selaku peneliti akan menjelaskan dan memaparkan dari hasil catatan yang dihasilkan lapangan data, yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Dan saya akan menjelaskan mengenai Perjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Menggunakan Akad IMBT Hukum Ekonomi Syari'ah di Kelurahan Bugih Kabupaten Pamekasan.

a. Bagaimana Perjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah

Adapun tentang kasus Perjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Menggunakan Akad IMBT merupakan masalah yang ada dimasyarakat, hal ini dikarenakan minimnya pengetahuan masyarakat tentang hukum perjanjian di Bawah Tangan. Dan akibatnya masyarakat melakukan sewa rumah tanpa adanya hukum didalamnya atau dibawah tangan yang nantinya akan merugikan masyarakat itu sendiri.

Kemudian peneliti mewawancarai salah satu penduduk yang menjadi salah satu korban menyewa rumah menggunakan akad IMBT dengan perjanjian dibawah tangan yaitu bapak Hasibullah.

“Awalnya saya berniat mencari rumah yang akan dijual. Setelah beberapa hari saya mencari rumah, saya menemukan rumah yang akan dikontrakkan dan dijual yang berada di sekitar lingkungan kelurahan bugih. Dan keesokannya saya kembali untuk menemui pemilik rumah yang akan saya beli itu untuk menanyakan harga rumah yang akan

dijual. Setelah berdiskusi masalah harga rumah pemilik rumah menetapkan harga yang cukup mahal yaitu Rp 250.000.000 dan saat itu uang yang saya punyai kurang dari 200 juta dan pemilik rumah menawarkan kepada saya untuk sementara mengontrak dulu sampai uang saya cukup untuk membeli rumah tersebut dengan harga kontrak per 1bulannya senilai Rp 20.000.000 dan saya menyetujui hal tersebut. Dan terdapat perjanjian setelah itu kalau saya akan mengontrak rumah sampai satu tahun dan setelah masa kontrak satu tahun selesai, saya akan membeli rumah tersebut dan sipemilik rumah menyetujuinya. Namun dipertengahan masa sewa saya mendengar bahwa pemilik rumah mewarkan rumah yang saya sewa kepada orang lain, setelah mendengar itu saya langsung mendatangi pemilik rumah dan menanyakan kebenaran info yang saya dengar, bahwa dia menawarkan rumah yang akan saya beli kepihak lain. Dan pemilik rumah mengucapkan bahwa dia tidak jadi menjual rumah tersebut dan hanya akan menyewakannya, saya kaget akan hal tersebut karena saya sudah merenovasi rumah tersebut. Fikiran saya dan keluarga rumah tersebut akan menjadi rumah kami. Dan pada saat itu saya hanya bisa pasrah karena pemilik rumah tidak mau mengganti rugi atas renovasi yang saya lakukan dan dia juga membatalkan perjanjian secara sepihak. Saya tidak bisa berbuat apa – apa karna pada saat melakukan perjanjian tidak ada saksi, dan perjanjian dilakukan secara lisan tanpa di tulis ataupun di catat karna saya tidak berfikiran akan terjadi seperti ini dan juga saya kurang paham akan hukum pada saat itu”¹

Dari hasil opservasi dan wawancara yang saya lakukan dengan informan,terkait dengan penyewaan rumah menggunakan akad IMBT yang terjadi pada masyarakat bugih memang benar-benar terjadi, bahwa sanya perjanjian penyewaan rumah menggunakan akad IMBT dilakukan secara lisan tanpa adanya notaries ataupun orang yang pandai tentang hukum. Mereka melakukan perjanjian secara lisan dikarenakan tidak paham akan hukum. Dari yang saya amati sebagian masyarkat bugih pekerjaannya adalah wiraswasta (kuli bangunan) sehingga pada saat saya melakukan wawancara mereka mengatakan

¹ Wawancara Langsung dengan Bapak Hasibullah di Kelurahan Bugih, 03 Oktober 2020, Jam 10.41 WIB, di Kediaman Bapak Hasibullah, Kelurahan Bugih.

bahwa yang mereka lakukan itu disebabkan kurangnya pengetahuan tentang hukum.²

Setelah itu saya juga mewawancarai salah satu keluarga penyewa rumah (korban) yaitu istri dari bapak hasibullah yang bernama Khoiriyah:

“Pada saat suami saya melakukan perjanjian tersebut saya hanya diam dan mendaengarkan saja. Saya tidak pernah berfikir akan terjadi seperti ini, karena pada saat itu saya berfikir perjanjian atau transaksi yang dilakukan suami saya adalah hal yang benar dan tidak akan mengalami permasalahan di kemudian hari. Karena pada umumnya orang muslim yang melakukan perjanjian tidak akan melanggar jinginya. Saya dan suami saya pada saat itu sama-sama tidak paham akan hukum.”³

Pada saat saya melakukan observasi dan wawancara terhadap salah satu keluarga penyewa (korban) terkait Perjanjian Sewa Rumah Menggunakan Akad IMBT istri beliau mengatakan bahwa mereka sama-sama tidak paham akan hukum pada saat itu. Dan beliau mengatakan bahwa tidak menyangka akan terjadi hal seperti ini, karena beliau berfikir bahwa saat orang Islam mengucapkan janji mereka akan menepatinya. Dari penjelasan informan diatas, sudah jelas bahwa sanya hal yang mereka lakukan itu dikarenakan kurangnya pengetahuan akan hukum.⁴

² Observasi, 03 Oktober 2020

³ Wawancara Langsung dengan Ibu Khoiriyah di Kelurahan Bugih, 03 Oktober 2020, Jam 10.55 WIB, di Kediaman Bapak Hasibullah, Kelurahan Bugih.

⁴ Observasi, 03 Oktober 2020

Selain mewawancari pihak penyewa saya juga mewawancarai anak dari pemilik rumah yaitu bapak hudin beliau mengatakan:

“Saya tidak telalu tau betul akan masalah tersebut saya hanya mengetahui bahwa bapak hasibullah memang benar pernah menyewa salah satu rumah ibu saya yang berada di wiayah kelurahan bugih saya sempat mendengar bahwa rumah yang disewa bapak hasibullah kan dibeli oleh beliau tapi kemudian saat saya kembali mengunjungi rumah ibu saya, saya mendengar bahwa rumah yang disewa bapak hasibullah tidak jadi beliau beli dikarenakan ada masalah yang membuat ibu saya tidak jadi menjual rumah

Kemudian saya selaku peneliti melanjutkan wawancara kepada informan kedua yaitu bapak ahmad hamidi yang salah satu masyarakat Kelurahan Bugih beliau mengatakan:

“Pertama saya hanya mengontrak rumah selama 2tahun dan tidak berniatan untuk membeli rumah, tetapi selama saya menempati rumah ini saya merasa nyaman dengan lingkungan dan suasana di wilayah dekat rumah saya yang jaraknya juga cukup dekat dengan perkotaansehingga memudahkan saya untuk bekerja. Suatu hari pemilik rumah mendatangi saya dan menawarkan rumahnya kepada saya untuk dibeli dan harga yang beliau tawarkan cukup murah sehingga saya menyetujui penawaran tersebut. Setelah kontrak rumah saya selesai saya menghampiri pemilik rumah untuk membayar sisa uang pembelian rumah kepada beliau tetapi si pemilik rumah tiba-tiba menaikkan harga rumahnya tanpa mengkonfirmasi saya terlebih dahulu, setelah itu saya berunding dengan istri saya masalah kenaikan harga rumah tersebut, istri saya tidak setuju dikarenakan harga yang ditawarkan terlalu mahal untuk rumah yang saya dan isrti tempati dan juga pemilik ruamh menaikkan harga mendadak tanpa adanya informasi terlebih dahulu.”⁵

Dari hasil observasi dan wawancara yang saya lakukan dengan informan, terkait penyewaan rumah yang menggunakan akad IMBT yang terjadi pada masyarakat bugih memang benar terjadi, bahwa pada

⁵ Wawancara Langsung dengan Bapak Ahmad Hamidi di Kelurahan Bugih, 04 Oktober 2020, Jam 09.41 WIB, di Kediaman Bapak Ahmad Hamidi, Kelurahan Bugih.

awalnya penyewa hanya berniat untuk mengontak rumah saja, namun setelah hampir selesai masa kontrak pemilik rumah mendatangi kediaman penyewa untuk menjual rumah tersebut kepada penyewa. Penyewa sepakat dengan pemilik rumah untuk membeli rumahnya karena harga yang ditawarkan cukup murah dan keluarga penyewa sudah nyaman dengan lingkungan rumah yang mereka tempati. Akan tetapi saat penyewa ingin melunasi pembayaran rumah si pemilik rumah tiba-tiba menaikkan harga rumah yang tanpa memberi informasi terlebih dahulu kepada si penyewa.⁶

Selain memwawancarai penyewa rumah saya juga mewawancarai salah satu istri penyewa rumah yang bernama ibu Mellyani beliau mengatakan:

“Saya merasa dirugikan karena suami saya sudah membayar Dp untuk rumah tersebut, dan saat suami saya ingin memebayar lunas harga rumah tersebut dinaikkan tanpa adanya informasi terlebih dahulu kepada keluarga saya. Dan saat suami saya merundingkan hal tersebut dengan saya, saya langsung bilang tidak setuju karena kenaikan harga rumah tersebut cukup besar dan saya rasa harga tersebut terlalu mahal untuk rumah yang kami sewa. Dan saat suami saya ingin membatalkan pembelian rumah, sipemilik rumah tidak mau mengembalikan Dp yang sudah kami bayar. Padahal diawal tidak ada perjanjian bahwa jika Dp sudah di bayar tidak akan dikembalikan apabila ada pembatalan dikemudian hari. Hal ini sangat merugikan saya dan suami saya tidak mendapatkan rumah dan uang kami juga tidak dikembalikan. Dan suami saya pasrah karena pemilik kekeh tidak ingin mengembalikan uang Dp dan kami juga tidal punya bukti untuk memperkarkan hal tersebut, suami saya hanya blang iklskan saja uang tersebut.”⁷

⁶ Obsevasi 04 Oktober 2020

⁷ Wawancara Langsung dengan Ibu Mellyani di Kelurahan Bugih, 04 Oktober 2020, Jam 09.41 WIB, di Kediaman Bapak Ahmad Hamidi, Kelurahan Bugih.

Pada saat saya melakukan observasi dan wawancara terhadap salah satu keluarga penyewa (korban) terkait Perjanjian Sewa Rumah Menggunakan Akad IMBT istri beliau mengatakan bahwa mereka sangat dirugikan karena mereka sudah membayar Dp rumah dan saat melunasi pemilik menaikkan harga rumahnya tanpa menginformasikan suaminya terlebih dahulu dan saat ingin membatalkan pembelian rumah pemilik tidak ingin mengembalikan uang Dp tersebut awalupun sudah berulang kali diminta, dan pada akhirnya mereka hanya bisa pasrah dan mengiklaskan uang tersebut karena mereka tidak bisa melaporkan hal tersebut ke jalur hukum karena tidak ada bukti yang mereka pegang karena transaksi tersebut secara lisan tidak dicatat ataupun ada saksi yang menyaksikan.⁸

b. Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap perjanjian di bawah tangan pada sewa rumah di Kelurahan Bugih Kabupaten Pamekasan

Mengenai perspektif hukum ekonomi syari'ah terhadap perjanjian dibawah tangan menggunakan akad IMBT di Kelurahan Bugih Kabupaten Pamekasan peneliti telah melakukan pengumpulan data dengan cara melakukan wawancara kepada beberapa tokoh Agama yang ada di Kelurahan Bugih, sebagaimana dari salah satu pendapat

⁸ Obsevasi 04 Oktober 2020

yang dinyatakan oleh Kyai Zat Hasani asal dari kelurahan bugih sekaligus guru di SDN Badung 1, dalam pernyataannya:

“ kalau untuk menyewa rumah menggunakan akad IMBT menurut saya tidak masalah selagi transaksi akad sewanya diselesaikan terlebih dahulu sebelum melakukan akad jual beli. Dan mengenai masalah perjanjian dibawah tangan yang dilakukan, seharusnya jika ingin melakukan transaksi apalagi perjanjian harus di tulis atau dicatatan ataupun juga jika tidak bisa melakukan pencatatan minimal dari para pihak mendatangkan saksi, agar jika ada masalah dikemudian hari bisa dipertanggung jawabkan di dalam hukum”.⁹

Selanjutnya peneliti juga mewawancarai salah satu tokoh masyarakat yaitu bapak Zainal selaku RT di daerah Kelurahan Bugih, beliau menyatakan bahwa:

“penyewaan rumah menggunakan akad IMBT menurut saya tidak masalah selama kedua sama-sama setuju dan akad yang dilakukan sesuai dengan syari’at Islam, kecuali taransaksi yang dilakukan tidak sesuai dengan akad yang berlaku atau menyeleweng. Dan masalah perjanjian dibawah tangan yang di terapkan di transaksi penyewaan rumah, serahusnya menghadirkan saksi dari kedua belah pihak, agar terhindar dari hal – hal yang tidak di inginkan dikemudian hari dan juga saksi tersebut bisa menjadi bukti kalau nantinya ada perselisian.”¹⁰

Selanjutnya ungkapan dari bapak Syaiful selaku guru Agama, beliau menyatakan:

” penting adanya saksi taupun bukti karena dua hal itu sangat berpengaruh jika nantinya ada wanprestasi di kemudian hari, karena perjanjian di bawah tangan sangat rentang terjadi wanprestasi. Dan masyarakat masih cenderung tidak paham akan hukum yang berlaku

⁹ Wawancara Langsung dengan Kyai Zat Hasani di Kelurahan Bugih, 05 Oktober 2020, Jam 09.41 WIB, di Kediaman Kyai Zat Hasani, Kelurahan Bugih.

¹⁰ Wawancara Langsung dengan Bapak Zainal di Kelurahan Bugih, 06 Oktober 2020, Jam 09.30 WIB, di Kediaman Bapak Zainal, Kelurahan Bugih.

pada saat ini. Karena mereka beranggapan perjanjian yang mereka lakukan aman tanpa adanya perlindungan hukum”.¹¹

Dari hasil wawancara diatas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa perjanjian di bawah tangan sering dilakukan masyarakat Kelurahan Bugih. Itupun tanpa adanya nawungan hukum ataupun dampingan hukum, dan juga disayangkan perjanjian yang mereka lakukan juga kadang ada yang tidak menghadirkan saksi ataupun tidak adanya bukti saat transaksi dilakukan. Sebagian masyarakat Kelurahan Bugih masih bertransaksi hanya dengan pemilik barang ataupun rumah tanpa adanya pihak lain untuk menyaksikan transaksi tersebut dan juga tidak ada catatan tertulis untuk dijadikan bukti, karena mereka beranggapan bahwa hal yang mereka lakukan tidak akan mengalami kegagalan ataupun wanprestasi dan yang mereka terapkan hanyalah kepercayaan.¹²

B. Temuan Penelitian

Berdasarkan data-data yang diperoleh dilapangan, baik itu hasil dari observasi maupun wawancara, peneliti menemukan hasil temuan dari lapangan sebagai berikut:

1. Bagaimana Perjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Perspektif Hukum Ekonomi Syaria’ah

¹¹ Wawancara Langsung dengan Kyai Zat Hasani di Kelurahan Bugih, 07 Oktober 2020, Jam 08.23 WIB, di Kediaman Bapak Syaiful, Kelurahan Bugih.

¹² Observasi, 07 Oktober 2020

PromblematiakaPerjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Menggunakan Akad IMBT berdasarkan hasil dari wawancara dan obsevasi yang kami lakukan adalah:

- a. Sering terjadi wanpertasi dalam perjanjian yang dilakukan masyarakat Kelurahan Bugih.
- b. Kurangnya pengetahuan tentang hukum.
- c. Masyarakat kelurahan bugih masih menggunakan cara-cara yang selalu mereka lakukan yaitu bertransaksi hanya berduan gen pembeli.
- d. Saat melakukan transaksi mereka pasrah akan hal-hal yang akan terjadi dikemudian hari dan selalu berfikiran positif. Seringga sering terjadi wanprestasi saat bertransaksi.

2. Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap perjanjian di bawah tangan pada sewa rumah di Kelurahan Bugih Kabupaten Pamekasan

Menurut tokoh masyarakat tentang perjanjian dibawah tangan menggunakan akad IMBT berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang dilakukan peneliti ialah sebagai berikut:

- a. Minimnya ilmu pengetahuan masyarakat akan hukum perjanjian.
- b. Masyarakat kelurahan bugih selalu percaya dan berfikiran positif dalam bertransaksi.
- c. Selain kurang paham hukum masyarakat Kelurahan Bugih juga tidak mau repot.

C. Pembahasan

1. Bagaimana Perjanjian diBawah Tangan Pada Sewa Rumah Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah

Problematika Perjanjian di Bawah Tangan menggunakan Akad IMBT, berdasarkan dari hasil wawancara dan observasi yang dilakukan peneliti yaitu sering terjadi wanprestasi dan kurangnya pemahaman masyarakat Kelurahan Bugih tentang hukum, dan masalah perjanjian dibawah tangan yang sering dilakukan masyarakat beranggapan (orang yang melakukan perjanjian dibawah tangan) “saya kurang paham akan hukum sebab itu saat saya bertransaksi atau membuat perjanjian dibawah tangan saya hanya menerapkan kepercayaan dan pasrah.

Sedangkan berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang diperbolehkan.

1) Kesepakatan

Yang dimaksud kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikay dirinya, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat diri, dan kemauan itu harus dinyatakan tegas atau secara diam. Dengan demikian, perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau disadarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

2) Kecakapan

Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

3) Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah:

- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus sesuatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (pasal 1333 KUH Perdata).
- b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (pasal 1332 KUH Perdata).¹³

Selain persanjian harus sah apabila memenuhi persyaratan: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang diperbolehkan. Perjanjian yang menggunkan akad IMBT juga harus memenuhi syarat.

Menurut Ulamak Syafiiyah dan Hanabalah disyaratkan telak balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijarahnya* tidak sah. Akan tetapi, ulamk Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakat itu tidak harus mencapai usia balig. Oleh karenanya, anak baru *momayyis*

¹³ R. Soeroso, *Perjanjian DiBawah Tangan*, (Jakarta; Remaja Rosdakarya 2011), 12.

pun boleh melakukan akat al-ijarah, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya, kedua belah pihak yang berakat menyatakan kelrelaannya saat melakukan akad ijarah. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad al-ijarah maka akad al-ijara tersebut tidak sah. Adapun mamfaat yang menjadi opjekal-ijara harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila mamfaat yang menjadi opjek tidak jelas, maka akadnya tidak sah opjek al-ijarah itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulamak fiqih bersepakat, bahwa tidak boleh menyiwakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimamfaatkan langsung oleh penyiwa. Misalnya, seseorang penyiwa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia mamfaatkan.¹⁴

Selain pendapat ulamak akad *ijarah muntahiya bi al-tammlik* juga boleh dilakukansesuai dengan ketentuan Dewan Syariah Nasional yaitu sebagai berikut:

- 1) Para pihak yang melakukan *al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik* harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad kepemindahan kepemilikan dengan cara jual beli (*bay'*) ataupun pemberian (*hibah*), hanya dapat dilakukan dsetelah masa *al-ijarah* selesai.

¹⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group 2010), 279.

- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang di sepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat.apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
- 3) Jiga salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 4) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan di sempurnakan seabagai mestinya¹⁵

Selain memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian *al-ijarah muntahiya bit tamlik* seseorang yang berakat juga harus memenuhi asas-asas perjanjian, agar nantinya terhindar dari permasalahan di kemudian. Adapun asas-asas perjanjian sebagai berikut:

1. Asas tidak boleh main hakim sendiri

Yang dimaksud tidak menghakimi sendiri adalah tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendaknya sendiri yang bersifat sewenang-wenang tanpa persetujuan pihak lain yang berwenang melalui pengadilan atau meminta bantuan hakim, sehingga akan menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, tindakan menghakimi sendiri

¹⁵Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, (Penerbit Erlangga 2004), 155-156.

tidak dibenarkan oleh hukum dengan kata lain, bahwa pihak yang merasa dirugikan, dapat melakukan eksekusi yang disebut *reel eksekutif*, dalam arti bahwa kreditor dapat mewujudkan sendiri prestasi yang telah dijanjikan, atau biaya debitur. Namun, hal tersebut harus dengan kuasa atau izin hakim.

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Kalau hukum benda dikatakan mempunyai system tertutup, sedangkan hukum perjanjian mempunyai system terbuka. sistem tertutup hukum benda artinya bahwa macam-macamnya hak atas benda adalah terbatas pada peraturan-peraturan yang mengenai hak atas benda itu, bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja asalkan tidak melanggar ketentuan umum dan kesusilaan.

3. Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari kata latin *konsensus* yang berarti sepakat. Hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul sudah diahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah

apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal yang pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas.¹⁶

2. Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap perjanjian di bawah tangan pada sewa rumah di Kelurahan Bugih Kabupaten Pamekasan

Sewa-menyewa masyarakat adalah kegiatan yang sering dilakukan masyarakat. akan tetapi meski sering dilakukan belum tentu akad yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Hukum Ekonomi Islam. Bahkan kadang ada pula yang tidak tahu tentang ketentuan-ketentuan dalam bertransaksi sewa-menyewa.

Setiap manusia yang lahir ke dunia ini pasti membutuhkan bantuan orang lain, seperti halnya pertolongan saat tidak mengerti dalam bertransaksi jual beli maupun sewa-menyewa. Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang pengikat kedua belah pihak setelah keduanya melakukan kesepakatan tentang suatu hal contohnya barang dan harga. Dengan demikian wajib hukumnya pihak yang satu menyerahkan barang tersebut sedangkan pihak yang lain wajib membayar barang yang telah disepakati sesuai dengan harga yang ditentukan.

Pada suatu perjanjian sewa, barang yang telah diserahkan bukan dimiliki melainkan hanya untuk diambil manfaatnya saja. Hal ini telah jelas disebutkan dalam pengertian sewa menyewa di dalam

¹⁶ R. Soeroso, S.H, *Perjanjian di Bawah Tangan*, (Jakarta: Remaja Rosdakarya 2011), 14-15.

ketentuan pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan bayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan disanggupi pebayarannya.¹⁷

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 296 ayat (2) yang berbunyi “ Akad *ijarah* dapat dilakukan secara lisan, tulisan, dan isyarat”. Sesuatu hukum yang ada, perjanjian telah dibuat dalam praktek sewa menyewa tidaklah melanggar hukum yang telah ditetapkan.¹⁸

Sedangkan dalam Dewan Syariah Nasional pelaksanaan sewa menyewa menggunakan akad *ijarah muntahiya bi al-tamlik* disebutkan bahwa praktik sewa-beli dimasyarakat telah umum dilakukan, dalam bentuk sewa-beli yang disertai dengan terjadinya pemindahan hak milik atas benda yang disewa dari pemilik ke penyewa, setelah masa sewa selesai.¹⁹

Kemudian dalam perjanjian sewa-menyewa juga harus terdapat rukun dan syarat yang harus diterapkan. Rukum dan syarat IMBT sama halnya dengan rukun dan syarat yang ditetapkan *Ijarah*

¹⁷Prof Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta; PT Pradya Paramita 2002), 381

¹⁸ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta; Ditjen Badilag, Mahkamah Agung RI 2013), 84

¹⁹Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syari'ah*, (Penerbit Erlangga 2004), 152.

yaitu:Orang yang berakad, Sewa/imbalan, Manfaat, an shighat (ijab dan qabul), Ulama Hanafiyah menyatakan bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, termasuk syarat-syarat al *ijarah*, bukan rukunnya.²⁰

Adapun syarat-syarat akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Untuk kedua orang berakad (*al-muta'qidain*), menurut ulama syafi'iyah Hanbilah, disyaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka, *ijarahnya* tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia balig, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah*. Namun, mereka mengatakan, apabila seorang anak *mumayyiz* melakukan akad *ijarah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijrah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akad tidak sah.
- c. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari.

²⁰H. Abd. Hadi, *dasar-dasar hukum ekonomi islam*, hlm 197-198

Apabila manfaat yang akan menjadi objek *ijrah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan menjelaskan beberapa manfaat di tangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewainya, ulama Syafi'iyah memberikan syarat yang ketat.²¹

Dalam masalah sewa-menyewa tentang syarat sah dalam perjanjian sewa-menyewa. Mengenai syarat sah sewa-menyewa yang terdapat dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pasal 301 yakni yang berbunyi "untuk menyelesaikan suatu proses akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum".²²

3. Catatan Harga Rumah dan Harga Sewa Dalam Transaksi Sewa

Adapun harga rumah dan biaya yang di abayarkan bapak Hasibullah selama menyewa rumah:

Haraga rumah: Rp 250.000.000

Dan harga yang bapak hasib harus bayar setiap bulannya sebesar:

Harga sewa: Rp 20.000.000/bulan

²¹H. Abd. Hadi, *dasar-dasar hukum ekonomi islam*, (Surabaya: Putra Media Nusantara 2010), hlm 198-199

²² Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta; Ditjen Badilag, Mahkamah Agung RI 2013), 85.

Bapak Hasib selalu tepat waktu dalam pembayaran sewa tidak pernah telat dan beliau sudah membayar lebih dari separuh harga rumah.