

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Pembahasan tentang sewamenyewa telah banyak ditemukan. Tetapi pembahasan khusus mengenai sengketa wanprestasi non litigasi masih perlu di perdalam lagi. Dari karya ilmiah yang peneliti temukan, terdapat sebuah penelitian yang serupa dengan skripsi yang di tulis oleh.

Pertama penelitian yang dilakukan oleh saudari Feni Gustiani dengan judul *“Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja”* Hasil penelitian maka dapat dikatakan bahwa Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan, Kemudian Kepala Dinas Unit Pasar Bru Baturaja memberikan Disposisi, apabila Surat Permohonan diterima, maka Dinas tersebut membuat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios, dengan Persyaratan. Pertama mengajukan surat permohonan Kepada Bupati Baturaja, kedua melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak, ketiga melampirkan Nomor Pokok Wajin Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maa surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak. Adapun Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu penyelesaiannya dilakukan dengan melaksanakan musyawarah mufakat, agar tercapainya jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini

tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka barulah permasalahan ini diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui Pengadilan Negeri Pinrang.¹

Perbedaan dengan penelitian yang akan dikaji peneliti yaitu Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Pedagang Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar Sentral Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Islam) sedangkan peneliti sebelumnya meneliti tentang Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja. Adapun persamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang sistem penyelesaian sengketa dalam non litigasi sewa-menyewa kios.

Penelitian Kedua oleh Malia Nisaullatifah yang berjudul *“Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Rental Mobil Tom’s Garage Kecamatan Kadipiro Surakarta”*. Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa akad sewa menyewa mobil gadai yang terjadi di Rental mobil Tom’s Garage, kecamatan kadipiro, Surakarta dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pihak rental mobil sebagai yang menyewakan dan konsumen sebagai yang menyewa. Pemberlakuan uang muka tidak bertentangan dengan hukum Islam dengan syarat tidak ada kerugian pada salah satu pihak dan ada kerelaan antara kedua belah pihak. Dalam proses penyelesaian keterlambatan dan ganti rugi di Tom’s Garage dilakukan dengan musyawarah. Setelah itu para pihak yang bersengketa menjalankan kewajiban yang harus ditanggung oleh masing-masing pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.²

¹Feni Gustiani, “Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja” (Skripsi Sarjana; Fakultas Hukum: Palembang, 2016), h. 1.

²Malia Nisaullatifah, “Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Rental Mobil Tom s Garage Kecamatan Karipodo Surakarta” (Skripsi Sarjana; Fakultas Hukum: Surakarta, 2016), h. 1.

Perbedaan dengan peneliti yang akan dikaji peneliti yaitu Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Pedagang Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar SentralPinrang (Analisis Hukum Ekonomi Islam) sedangkan peneliti sebelumnya meneliti tentang Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Rental Mobil Tom's Garage Kecamatan Kadipiro Surakarta. Adapun persamaan kedua peneliti yaitu sama-sama menggunakan akad sewa-menyewa.

Penelitian Ketiga oleh Satriani yang berjudul "*Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Hibah Secara Non Litigasi (Studi Kec. Lasinrang, Kab. Pinrang*" hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan hibah dimasyarakat kecamatan Lainrang , Kabupaten Pinrang dilakukan secara lisan dan tulisan. Penyelesaian sengketa hibah diselesaikan melalui jalur non litigasi dengan suatu penyelesaian yang meliputi; musyawarah keluarga (tudang sipulung) dan secara musyawarah adat.³

Perbedaan dengan peneliti yang akan dikaji peneliti yaitu Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Pedagang Wanprestasi Dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar SentralPinrang (Analisis Hukum Ekonomi Islam) sedangkan peneliti sebelumnya meneliti tentang Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Hibah Secara Non Litigasi (Studi Kec. Lasinrang, Kab. Pinrang. Adapun persamaan dari kedua peneliti yaitu kedua skripsi, peneliti ingin meneliti tentang penyelesaian sengketa non litigasi dalam Sewa menyewa.

³Satriani, "Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Hibah Secara Non Litigasi (Studi kec. Lasinrang, kab. Pinrang)" (Skripsi Sarjana; Fakultas Syariah Dan Ilmu Hukum Islam: Parepare, 2017), h. 9.

2.2 Tinjauan Teoretis

Dalam menyelesaikan suatu sengketa ada dua cara yang dapat ditempuh yaitu secara litigasi (pengadilan) dan non litigasi (negoisasi, mediasi, dan arbitrase). Dua cara tersebut mempunyai beberapa kelebihan dan kekurangan masing-masing.

Proses litigasi, pilihan pertama seseorang jika dihadapkan dengan sengketa apalagi sengketa bisnis. Pasti yang paling utama muncul pertama kali dalam benak adalah pengadilan. Semua menginginkan sengketa yang ada supaya diadili secara hukum yang berlaku, dengan mengajukan perkara sengketa kepada badan hukum yaitu pengadilan. Pengajuan ke badan hukum atau pengadilan ini sering disebut proses litigasi.

Pada proses litigasi ini, semua pihak yang berperkara langsung berhadapan di depan majelis peradilan. Para pihak tersebut biasanya didampingi oleh *Lawyer* masing-masing dan mereka sama-sama mempertahankan haknya dan adu argumentasi. Keputusan hasil dari proses litigasi biasanya bersifat memaksa dan juga mempunyai kekuatan hukum tetap, ada pihak yang kalah dan ada pihak yang menang. Keduanya harus menjalankan semua hasil dari litigasi.

Selain litigasi lewat pengadilan, ada juga litigasi melalui arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa dengan menggunakan seorang arbiter.

Proses non litigasi adalah salah satu strategi penyelesaian secara kooperatif. Karena dalam proses strategi ini sangat berbeda dengan proses litigasi dalam penyelesaian sengketa bisnis. Dan strategi-strategi non litigasi ini banyak sekali yang memilih pada saat ini.

Adapun perbedaan penyelesaian sengketa⁴ dengan litigasi dan non litigasi

⁴ Fitrotin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis* (Cet. I; Yogyakarta: Medpress Digital, 2014), h. 31-32

PROSES	MEDIASI/ KONSILIASI	ARBITRASE	LITIGASI
Pengatur proses	Para pihak	Arbitrator	Hakim
Prosedur	Informal	Agak Formal	Formalistis, resmi, teknis
Jangka waktu	3-6 Minggu <i>(speed)</i>	3-6 bulan <i>(Quick)</i>	5-12 tahun <i>(waste of time)</i>
Biaya	Murah (<i>nominal cost</i>)	Antara murah dan mahal	Sangat mahal <i>(very expensive)</i>
Aturan pembuktian	Tidak perlu pembuktian	Agak formal, dokumen, saksi ahli	Formal, teknis, resmi
Publikasi	Bersefat pribadi	Bersifat pribadi	Terbuka untuk umum
Hubungan para pihak	Kooperatif menyelesaikan sengketa	Bermusuhan	Bermusuhan, berperang
Focus penyelesaian	Menuju masa depan	Mengenai masa lalu	Mengenai masa lalu
Cara negoisasi	Kompromi	Sama keras mempertahankan prinsip	Sama keras mempertahankan prinsip
Komunikasi	Memperbaiki yang sudah lalu	Menghadapi jalan buntu	Menghadapi jalan buntu

Hasil yang dicapai	Sama-sama menang	Kalah dan menang	Kalah menang
Pemenuhan	Dengan rela dan senang hati	Selalu ditolak dalam perlawanan	Ditolak dengan segala cara dan uapaya
Suasana emosi	Bebas emosi	emosional	Emosi bergejolak

Penyelesaian sengketa dengan litigasi

Kelebihan penyelesaian sengketa dengan cara litigasi antara lain:

1. Penyelesaian sengketa berkekuatan hukum tetap.
2. Lazim digunakan untuk sengketa yang bersifat publik maupun yang bersifat privat.

kekurangan penyelesaian sengketa dengan litigasi antara lain:

1. Banyak memakan waktu, tenaga dan juga biaya.
2. Banyak pihak-pihak atau orang lain yang mengetahui.
3. Seringkali melahirkan permusuhan antara rekan bisnis, sehingga bisnis menjadi terbengkalai.

Penyelesaian sengketa dengan non litigasi

Kelebihan penyelesaian sengketa dengan cara non litigasi antara lain:

1. Waktu singkat.
2. Tidak ada pihak yang tahu (bersifat pribadi).
3. Kerja sama tetap terjadi

2.2.1 Teori (*Al Sulh*) atau (Perdamaian)

2.2.1.1 Pengertian (*Al Sulh*)

Kata *الصلح* bersumber dari kata *إصلاح* yang berarti baik, mendamaikan (pertikaian), dan memperbagus.

Secara terminology fikih, kata *al-sulh* (*الصلح*) berarti perdamaian, yaitu suatu perjanjian yang diikrarkan untuk menghilangkan silang sengketa antara para pihak yang bersengketa. Sayyid Sabiq mendefinisikan bahwa *الصلح* merupakan suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri pertikaian dan permusuhan antara para pihak yang bersengketa atau berperkara secara damai. Kata *الصلح* lebih menekankan hasil dari suatu proses *إصلاح* (mendamaikan), yaitu perdamaian dan perbaikan.

Secara bahasa, “*al-sulh*” (*الصلح*) berarti meredam pertikaian, sedangkan menurut istilah “*al-sulh*” (*الصلح*) berarti suatu jenis akad dan perjanjian untuk mengakhiri perselisihan atau pertengkaran antara dua pihak yang bersengketa secara damai.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, disimpulkan bahwa *al-sulh* (*الصلح*) merupakan salah satu bentuk akad untuk menyelesaikan suatu persengketaan atau perselisihan secara damai.

Perdamaian dengan menggunakan media *al-sulh* (*الصلح*) sering diulas oleh para ulama fikih. Pembahasan ini diurai ketika menjelaskan tentang sengketa-sengketa yang terjadi dalam sistem transaksi bertujuan profit atau *tijari*.⁵

Secara normatif, perintah untuk berdamai atau *al-sulh* (*الصلح*) ditegaskan dalam berbagai anjuran al-Qur’an maupun hadis.

⁵Rahman Ambo Masse dan Muhammad Rusli, *Arbitrase Syariah Formalisasi Hukum Islam dalam Ranah Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non Litigasi* (Jakarta: Trust Media Publishing, 2017), h 6.

1. QS. Al-Hujurat ayat 9/49

وَإِن طَائِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِن بَغْت إِحْدَاهُمَا عَلَى
الْأُخْرَى فَقْتُلُوا الَّتِي تَبْغِي حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِن فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ
وَأَقْسِطُوا ۚ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ ٩

Terjemahnya:

“Dan apabila ada dua golongan orang mukmin berperang, maka damaikanlah antara keduanya, jika salah satu dari keduanya berbuat zalim terhadap (golongan) yang lain, maka perangilah golongan itu kembali kepada perintah Allah. Jika golongan itu telah kembali (kepada perintah Allah), maka damaikanlah antara keduanya dengan adil, dan berlakulah adil. Sungguh Allah mencintai orang-orang yang belaku adil”.⁶

b. Hadis

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya:

“Kaum muslimin sangat terikat dengan perjanjian yang dibuatnya, kecuali perjanjian yang mempersyaratkan hal yang mengharamkan yang halal atau mengharamkan yang haram”.⁷

2.2.1.2 Rukun dan Syarat *al-Sulh*

Menurut sebagian ulama, rukun *al-sulh* (الصلح) itu hanya terdiri dari ijab atau ungkapan menerima *sulh* dari pihak lain. Sedangkan menurut mayoritas ulama, rukun *al-sulh* ada empat, yaitu (a) pihak-pihak yang akan melakukan *sulh*, (الصلح) (b) ada kesempatan atau ijab dan Kabul, (c) obyek sengketa, (d) ada perdamaian yang *الصلح* disepakati para pihak.

⁶Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: CV. Toha Putra, 2013), h. 516.

⁷Imam Al-Bukhari, *Majalah As-Sunnah*, Edisi II (Surakarta: Yayasan Lajnah Istiqomah, 2010), h. 120.

2.2.1.2.1 Syarat-syarat *al-sulh* (الصلح) menurut para ulama fikih dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

2.2.1.2.1.1 Syarat Subyektif. Yaitu syarat yang berkaitan dengan para pihak yang melakuka perdamaian. (a) kedua bela pihak harus cakap bertindak hukum.(b) orang yang ditunjuk sebagai juru damai harus memiliki kewenangan atas pihak yang bersengketa.

2.2.1.2.1.2 Syarat Obyektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan obyek sengketa. (a) obyek sengketa harus bernilai, baik berbentuk materi maupun manfaat. (b) obyek sengketa berstatus kepemilikan dan dalam penguasaan.

2.2.1.2.1.3 Syarat berkaitan dengan substansi obyek yang dapat didamaikan. Para ulama sepakat bahwa hal-hal yang dapat dan boleh didamaikan hanya dalam bentuk pertikaian harta benda yang dapat dinilai dan sebatas hanya kepada hak-hak manusia yang dapat diganti. Dengan kata lain, persoalan perdamaian itu hanya diperbolehkan dalam bidang muamalah saja, sedangkan hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak Allah tidak dapat didamaikan.

2.2.1.2.1.4 Syarat yang berkaitan dengan juru damai atau pelaksana perdamaian. Perjanjian damai dapat dilaksanakan dengan dua cara, yakni di luar sidang pengadilan atau melalui sidang pengadilan. Penyelsaian sengketa dapat dilaksanakan baik oleh mereka sendiri (yang melakukan perdamaian) tanpa melibatkan pihak lain, atau meminta bantuan orang lain untuk menjadi penengah (wasit),itulah yang kemudian disebut dengan arbitrase, atau dalam syariat Islam disebut dengan *tahkim*. Pelaksanaan perjanjian damai melalui sidang pengadilan dilangsungkan pada saat perkara sedang proses dalam sidang pengadilan.

2.2.2 Teori Tahkim (Arbitrase)

2.2.2.1 Pengertian Arbitrase

Dalam perspektif Islam, “arbitrase” dapat dipadankan dengan istilah “*tahkim*”. *Tahkim* sendiri berasal dari kata “*hakkama*”. Secara etimologi, *tahkim* berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa. Secara umum, *tahkim* memiliki pengertian yang sama dengan *Arbitrase* yang dikenal dewasa ini yakni pengangkatan seseorang atau lebih sebagai wasit oleh dua orang yang berselisih atau lebih, guna menyelesaikan perselisihan mereka secara damai, orang yang menyelesaikan disebut dengan *Tahkim*.⁸

Pada umumnya, dalam suatu perjanjian arbitrase telah mencantumkan bahwa persengketaan yang timbul akan lebih dahulu diselesaikan secara damai.⁹

- 1) Sebabnya hukum Islam melembagakan *tahkim* sebagai tatanan yang positif karena *tahkim(arbitrase)* mengandung nilai-nilai positif dan konstruktif sebagai berikut.
- 2) Kedua pihak menyadari sepenuhnya perlunya penyelesaian yang terhormat dan bertanggung jawab.
- 3) Secara sukarela mereka menyerahkan penyelesaian persengketaan itu kepada orang atau lembaga yang disetujui dan dipercayainya.

⁸Amran Suardi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, (Cet. II ; Jakarta: PT. Balebat Dedikasi Prima, 2017), h. 21.

⁹Susanti Adi Nugroho, *Penyelesaian Sengketa Arbitrase Dan Penerapan Hukumnya* (Cet. III : Jakarta: Kencana, 2017), h. 151.

- 4) Secara sukarela mereka akan melaksanakan putusan dan arbiter, sebagai konsekuensi atas kesepakatan mereka mengangkat arbiter, kesepakatan mengandung janji dan janji itu harus ditepati.
- 5) Mereka menghargai hak orang lain, sekalipun orang lain itu adalah lawannya.
- 6) Mereka tidak ingin merasa benar sendiri (*bener sak karepe dewe*) dan mengabaikan kebenaran yang mungkin ada pada orang lain.
- 7) Mereka memiliki kesadaran hukum dan sekaligus kesadaran bernegara/bermasyarakat, sehingga dapat dihindari tindakan main hakim sendiri.
- 8) Sesungguhnya pelaksanaan *takhim*/arbitrase itu di dalamnya mengandung makna musyawarah dan perdamaian.¹⁰

Arbitrase adalah institusi penyelesaian sengketa alternatif yang paling populer dan paling luas digunakan masyarakat dibandingkan dengan institusi penyelesaian sengketa yang lain. Karakteristik institusi arbitrase sangat mirip dengan lembaga peradilan yaitu dalam hal prosedur yang dipakai, kekuatan putusan, keterikatan dengan hukum yang berlaku atau dengan aturan main yang ada.

2.2.2.3 Dasar Hukum Arbitrase Syariah

QS. An-Nisa ayat 35/4

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَأَبْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا
يُوفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا ۝ ٣٥

Terjemahnya:

“Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan.

¹⁰Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Cet. II; Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), h. 431.

Jika kedua orang hakim itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal”¹¹

2.2.3 Teori Mediasi

2.2.3.1 Pengertian Mediasi

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.

Pada mediasi, keinginan dari masing-masing pihak untuk menyelesaikan sengketa merupakan faktor penentu proses mediasi dapat berjalan atau tidak. Karakter utama dari penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah mediator yang berfungsi sebagai penengah hanya dapat memberikan saran atas pemecahan masalah yang dapat terjadi sehingga tidak dapat memaksa para pihak yang sedang bersengketa untuk menaati dan mengikuti apa yang disarankan oleh mediator.¹²

2.2.3.2 Fungsi Mediasi

Menurut Fuller, mediator memiliki beberapa fungsi, yaitu katalisator, pendidik, penerjemah, narasumber, penyandang berita jelek, agenrealitas, dan sebagai kambing hitam (*scapegoat*).

1. *Katasilator* diperlihatkan dengan kemampuan mendorong suasana yang konstruktif bagi dialog atau komunikasi diantara para pihak dan bukan sebaliknya, yakni menyebarkan terjadinya salah pengertian dan polarisasi diantara para pihak.

¹¹Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Qur'an dan Terjemahnya*, Yayasan Penerjemah/ Penafsir al-Qur'an (Jakarta: Pelita), h. 78.

¹²Dwi Rezki Sri Astarini, *Medisi Pengadilan Salah Satu Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Asas Peradilan Cepat, Sederhana, Biaya Ringan* (Cet. I; Bandung: PT Alumni, 2020), h. 98.

2. Pendidik dimaksudkan berusaha memahami kehendak, aspirasi, prosedur kerja, keterbatasan politis, dan kendala usaha dari para pihak.
3. Penerjemah mediator harus berusaha menyampaikan dan merumuskan usulan pihak yang satu kepada pihak lainnya melalui bahasa, atau ungkapan yang enak di dengar oleh pihak lainnya, tetapi tanpa mengurangi maksud atau sasaran yang hendak dicapai oleh si pengusul.
4. Narasumber, mediator harus mampu mendayagunakan atau melipatgandakan kemanfaatan sumber-sumber informasi yang tersedia.
5. Penyandang berita jelek, mediator harus menyadari bahwa para pihak dalam proses perundingan dapat bersifat emosional, maka mediator harus siap menerima perkataan dan ungkapan yang tidak enak dan kasar dari salah satu pihak.
6. Agen realitas, mediator harus memberitahu atau member pengertian secara terus terang kepada satu atau para pihak, bahwa sasarannya tidak mungkin atau tidak masuk akal untuk dicapai melalui sebuah proses perundingan.
7. Kambing hitam, mediator harus siap menjadi pihak yang dipersalahkan apabila orang-orang yang dimediasi tidak merasa sepenuhnya puas terhadap persyaratan-persyarat dalam kesepakatan.

2.2.4 Teori Negoisasi

2.2.4.1 Pengertian Negoisasi

Negoisasi adalah proses konsensual yang digunakan para pihak untuk memperoleh kesepakatan di antara mereka yang bersengketa. Penyelesaian secara

negosiasi ini lebih mudah untuk dilakukan bersama-sama,¹³ karena negosiasi hanya dilakukan kepada mereka yang bersengketa dan tidak ada campur tangan dari pihak ketiga, sehingga dalam penyelesaiannya dilakukan bersama-sama.¹⁴ Pada dasarnya, berhasil atau tidaknya suatu sengketa diselesaikan melalui negosiasi sangat dipengaruhi oleh ketepatan memilih teknik negosiasi dan pemahaman serta langkah-langkah yang harus dilakukan untuk setiap tahap negosiasi.¹⁵ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) negosiasi didefinisikan sebagai: a). proses tawar menawar dengan cara berunding untuk memberi atau menerima guna mencapai kesepakatan bersama antara satu pihak (kelompok atau organisasi) dan pihak (kelompok atau organisasi) yang lain; b). Penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersengketa

2.2.5 Teori Adl (Keadilan)

Keadilan kata dasarnya “adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidakjujuran. jadi orang yang adil adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara), serta hukum sosial (hukum adat) berlaku

Keadilan adalah suatu nilai (*value*) yang digunakan untuk menciptakan hubungan yang seimbang antar manusia dengan memberikan apa yang menjadi hak

¹³Waldi Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia di Lengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Perspektif Syariah* (Cet. I; Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), h. 230.

¹⁴Waldi Nopriansyah, *Hukum Bisnis di Indonesia di Lengkapi dengan Hukum Bisnis dalam Perspektif Syariah* (Cet. I; Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), h. 230.

¹⁵Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi Di Indonesia*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2006), h. 123

seseorang(*equality*) dengan prosedur dan pembagian yang proporsional (*prosedural* dan *distributive*) serta bila terdapat pelanggaran terkait keadilan maka seseorang perlu memberikan *alternative* penyelesaian yang adil dan benar (*restorative*).

2.3 Tinjauan Konseptual

Sebagai alur pikir penelitian ini, peneliti akan jelaskan pengertian dari judul yang diteliti, yaitu Penyelesaian Wanprestasi Non Litigasi Pedagang dalam Sewa Menyewa Kios di Pasar Sentral Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Islam). Adapun uraiannya yaitu :

2.3.1 Penyelesaian

Penyelesaian Wanprestasi merupakan suatu cara penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan dan pelaksanaannya diserahkan sepenuhnya kepada para pihak dan para pihak dapat memilih penyelesaian Wanprestasi yang akan ditempuh yakni melalui *Al-Sulh* (الصالح), Arbitrase, Mediasi, Negoisasi. Hal ini menjadi kehendak bebas sepenuhnya dari para pihak. Kebebasan untuk memilih bentuk penyelesaian yang membedakan antara penyelesaian sengketa di luar pengadilan.¹⁶

2.3.2 Non Litigasi

Non Litigasi adalah penyelesaian secara kekeluargaan, rekonsiliasi, mediasi, dan sejenisnya. Jalur nonlitigasi sebetulnya sangat luas dan dimungkinkan untuk dilakukan para pihak yang bersengketa. Kelebihan jalur non Litigasi ini adalah fleksibilitasnya yang sangat tinggi, waktunya cepat, biaya ringan, bahkan tanpa harus menggunakan biaya, serta hasilnya atau keputusannya dianggap mempunyai

¹⁶Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan; Negoisasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase*, h. 11.

kekuatan hukum yang tetap selama prosesnya tidak melanggar ketentuan. Penyelesaian secara nonlitigasi tidak adanya upaya hukum para pihak dan memang para pihak tidak biasa mengadakan upaya hukum.¹⁷

2.3.3 Kios

Kios adalah tempat usaha kecil yang menjual barang dagangan secara eceran, yang macam harganya hanya satu atau beberapa macam saja.

2.3.4 Pedagang

Pedagang adalah orang yang melakukan perdagangan, memperjualbelikan barang yang tidak diproduksi sendiri, untuk memperoleh suatu keuntungan.

2.3.5 Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari kata Bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk,¹⁸ di mana sikap seseorang yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian di antara kreditur dan debitur.

Wanprestasi diatur dalam pasal 1234 kitab undang-undang hukum perdata (KUH Perdata), berbunyi:

“Penggantian Biaya, kerugian, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkannya, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu telah dilampaukannya.

Menurut R. Subekti, wanprestasi adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam, yaitu: *pertama* , tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan

¹⁷Mudakir Iskandar Syah, *Tuntutan Hukum Malapraktik Medis* (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2019), h 142.

¹⁸Anita D.A. Kolopaking, *Asas Iktikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase* (Cet. I; Bandung: PT Alumni), h.86.

dilakukannya. *Kedua*, melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi terlambat. *Keempat*, melakukan sesuatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Perjanjian adalah dari kebiasaan hidup manusia sehari-hari sering kita jumpai istilah perjanjian, tetapi dikalangan masyarakat luas belum memahami tentang perjanjian itu sendiri, padahal perjanjian itu sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan masyarakat meliputi bermacam-macam kepentingan yang sama. Mengenai perjanjian ini diatur dalam buku ke III kitab undang-undang hukum perdata (BW). Dalam lingkungan masyarakat itu sendiri terdapat istilah bermacam-macam mengenai perjanjian, seperti perjanjian, perikatan, hukum kontrak saat ini diwarnai oleh semakin tipisnya tabir pemisah antara dua system hukum besar, yaitu *common law* dan *civil law*,¹⁹ ataupun persetujuan. Tetapi bila kita lihat teks asli adalah "*verbintenis*" lebih tepat diterjemahkan dengan perikatan sebab *verbintenis* berasal dari kata "*bender*" yang artinya mengikat, sehingga *verbintenis* lebih tepat diartikan: hubungan hukum antara dua orang yang memikul kewajiban yang dapat menuntut pelaksanaan kewajiban, jadi kesimpulannya mengikat satu sama lain.²⁰

Perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut : perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lagan hukum kekayaan.

Pasal 131 ayat (1) kitab undang-undang hukum perdata menjelaskan bahwa: "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

¹⁹Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Cet. III; Jakarta: Kencana PrenadaMedia Group, 2013), h. 9.

²⁰Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, Edisi I (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 301.

mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Jadi perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dalam bentuknya perjanjian berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis, sedangkan hubungan atau perikatan dengan perjanjian adalah sumber yang penting untuk lahirnya perikatan sedangkan yang lain timbul karena undang-undang.

Jadi perikatan biasa timbul karena :

1. perjanjian, yaitu suatu perikatan yang lahir dari perjanjian yang memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian.
2. Terjadi karena undang-undang yaitu suatu perikatan yang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan.²¹ Dari apa yang telah dirumuskan tersebut, maka perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya atau lebih (pasal 1313 kitab undang-undang hukum perdata), dan pasal 1338 ayat (1) kitab undang-undang hukum perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang hukum perdata menyebutkan persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuannya diharuskan oleh keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Demikian besarnya bobot hukum yang di tentukan oleh undang-undang terhadap salah satu jenis persetujuan, yaitu perjanjian.

Misalnya :

²¹Suharnoko, *Hukum Perjanjian Terri Dan Analisa Kasus* (Cet. VIII; Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), h. 66-73.

Perikatan yang terjadi karena perjanjian sewa menyewa berdasarkan pasal 1548 kitab undang-undang hukum perdata yaitu suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang/benda, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²²

Adapun syarat-syarat dalam perjanjian:

Berdasarkan pasal 1320 kitab undang-undang hukum perdata suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat-syarat di atas merupakan syarat esensial dari suatu perjanjian. Artinya tanpa syarat ini perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dua syarat pertama disebut syarat subjektif, karena mengenai orang atau badan hukum yang melakukan perjanjian sendiri/objek perjanjian yang dilakukan.²³

Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak yang mengadakan perjanjian itu dapat meminta pada Hakim supaya perjanjian tersebut dibatalkan karena syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi. Sedangkan kalau syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian adalah batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

²²Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Cet. III; Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2018), h. 92.

²³R.M. Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku," *Jurnal Hukum* 17, no. 4, 2010, h. 651.

Dalam syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak yang merasa dirugikan mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang merasa dirugikan.

Lain halnya dengan objektif, permintaan pembalasan perjanjian tidak perlu dilakukan karena seketika diketahui bahwa syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian otomatis batal demi hukum.

Cakap artinya kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Jika seorang sebagai subjek hukum dianggap cakap berarti ia memiliki hak dan kewajiban dalam perbuatan hukum.

Dalam pasal 1330 BW,²⁴ ditegaskan sebagai orang yang belum dewasa, tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.

a. Orang-orang yang belum dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum dianggap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin (pasal 330 kitab undang-undang hukum perdata), tetapi apabila seseorang berumur di bawah umur 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang yang dianggap di bawah pengampuan adalah :

- Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya.
- Seorang dewasa yang boros (pasal 433 kitab undang-undang hukum perdata)

²⁴Abdul R. Sulaiman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 10.

c. Suatu hal tertentu

Menurut kitab undang-undang hukum perdata hal tertentu adalah:

- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (pasal 1333 kitab undang-undang hukum perdata).
- b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi suatu perjanjian (pasal 1332 kitab undang-undang hukum perdata)

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal ialah merupakan syarat yang keempat untuk sahnya suatu perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlewatkan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi yang dimaksud di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban.

Demikian syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian umumnya sebagaimana dikehendaki oleh pasal 1320 kitab-kitab undang hukum perdata.

Asas-asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian dalam hukum perjanjian ada 5 (lima)²⁵ asas penting yaitu sebagai berikut:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak

²⁵Khoirul Anwar, *Peran Pengadilan Dalam Arbitrase Syariah* (Cet. I; Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), h. 41

- b. Asas Konsensualialisme
- c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (perjanjian Itu mengikat para pihak)
- d. Asas Itikad Baik
- e. Kepribadian

2.3.6 Sewa Menyewa

2.3.6.1 Defenisi Sewa Menyewa (*Ijarah*)

menyewa atau dalam bahasa Arab *Al Ijarah* berasal dari kata *Ajara* (أَجَرَ) yang arti menurut etimologi ialah al-‘iwadh yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah

Adapun secara terminologi, para ulama fikih berbeda pendapatnya antara lain:

Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* (الْإِجَارَةُ) adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan member penggantian.²⁶

Menurut ulama Syafi’iyah *al-ijarah* (الْإِجَارَةُ) adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu dan bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.²⁷

Menurut Amir Syarifuddin *al-Ijarah* (الْإِجَارَةُ) secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al’ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarahad-Dzimah* atau upah

²⁶Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah*, Jilid III (Jakarta: Beirut: Dar Kitab al-Arabi, 1971), h. 177.

²⁷Asy-Sarbini, *Mughni al-Mukhtaz*, Jilid II (Jakarta: Beirut: Dar al-Fiqr, 1978), h. 223.

mengupah, seperti upah mengetik skripsi, sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fikih disebut *al-Ijarah* (الْإِجَارَةُ).²⁸

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Ulama Madhab Maliki menjelaskan bahwa *ijarah* adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan seperti bekas rumah tangga, pakaian dan bejana serta semisalnya dengan istilah *ijarah*.

Sedangkan mengenai perjanjian persewaan atas sebagai orang yang lain seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai dengan istilah “kira” Meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan, yang dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti tanah, bumi, rumah dan lainnya.

2.3.6.2 Sewa Menyewa dalam konteks hukum perdata di Indonesia

Definisi sewa menyewa adalah persetujuan atas manfaat (barang) dengan menukar (imbalan). Di dalamnya ada tiga bentuk :

Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Ada beberapa pengertian mengenai sewa-menyewa antara lain :

2.3.6.2.1 Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²⁹

²⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, Jilid II (Cet. II; Jakarta: Kencana, 2003), h. 216.

²⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian* (Cet. II; Jakarta: Balai Pustaka, 1975), h. 48.

2.3.6.2.2 Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai: (i).pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii). Uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi); (iii). Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.

2.3.6.2.3 Menurut M. Yahya Harahap,³⁰ sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*).

2.3.6.3 Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama, serta termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. *Al-Ijarah* الإجارة dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'*. Oleh karena itu ulama fikih menyatakan bahwa dasar hukum diperolehkan akad sewa-menyewa adalah al-Qur'an, as-Sunnah, dan Ijma' para ulama. Di bawah ini akan diuraikan dasar hukum dari sewa-menyewa diantaranya adalah:

Firman Allah swt. Dalam Surat al-Baqarah, ayat 233:

Allah swt berfirman:

³⁰Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu* (Cet. VII; Jakarta: Sumur Bandung, 1981), h. 49.

فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Terjemahnya:

“...dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”³¹

Ayat diatas tersebut menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat tersebut bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyewa orang lain untuk menyusukan anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewamenyewa.

Selain itu hadis Nabi Muhammad saw. menjelaskan yang artinya: “Dari Abdillah ibn Umar, ia berkata :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya:

Rasulullah bersabda :Berikanlah olehmu upah orang sewan sebelum keringatnya kering.

Dalam hadis lain disebutkan sebagai berikut :

إِخْتَجِمِمْ وَاعْطِ الْوَجَامَ أَجْرَهُ

³¹Kementrian Agama RI, *Tafsir Ringkas AL-Qur'an AL-Karim* (Cet. II; Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2016), h. 203.

Artinya:

Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah upah kepada tukang bekam tersebut'. (HR. Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas).³²

2.3.6.4 Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Ada beberapa rukun dan syarat sewa menyewa yang harus dipenuhi, diantaranya :

2.3.6.4.1 *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. Dalam hal upah mengupah, *mu'jir* adalah orang yang memberikan upah, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu. Dalam hal sewa menyewa, *mu'jir* adalah orang yang menyewakan sesuatu, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menyewa sesuatu. Disyaratkan kepada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah orang yang baligh, barakal, cakap melakukan tasharuf (mengendalikan harta), dan saling meridhai.

2.3.6.4.2 *Shigat ijab kabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa menyewa.

2.3.6.4.3 *Ujrah* (harga sewa), disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa ataupun upah mengupah.³³

2.3.6.4.4 Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan, disyaratkan barang yang disewa dengan beberapa syarat, berikut ini:

2.3.6.4.4.1 Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.

2.3.6.4.4.2 Hendaklah benda yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa.

³²Imam Al-Bukhari, *Shahih Bukhari Kitab al-Ijarah*, Jilid II (Bairut: Dar Al Fikr, 1995), h. 44.

³³Harun, *Fikih Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h. 41.

2.3.6.4.4.3 Manfaat dari benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara` bukan hal yang dilarang (diharamkan).

2.3.6.4.4.4 Benda yang disewakan disyaratkan kekal *ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

2.3.6.4.5 Adapun syarat-syarat *al-ijarah* (أَلْجَارَةُ) yang harus dipenuhi sebagai berikut:

2.3.6.4.5.1 Yang terkait dengan dua orang yang berakad telah baligh dan berakal.

2.3.6.4.5.2 Kedua belah pihak menyatakan kerelannya melakukan akad *Ijarah*.

2.3.6.4.5.3 Manfaat yang menjadi objek *ijarah* haruslah diketahui.

2.3.6.4.5.4 Objek *al-ijarah* (أَلْجَارَةُ) itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.

2.3.6.4.5.5 Objek *al-Ijarah* (أَلْجَارَةُ) itu sesuatu yang dihalalihkan oleh hukum syara`

2.3.6.5 Pembatalan dan Berakhirnya Akad *al-Ijarah*

Jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *al-ijarah* (أَلْجَارَةُ) itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dalam kasus apabila seorang meninggal dunia menurut ulama Hanafiah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *al-ijarah* (أَلْجَارَةُ) batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*a maal*). oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-Ijara* (أَلْجَارَةُ). Menurut al-Kasani dalam kitab *al-Bada'itu ash-Shanaa'itu*, menyatakan akad *al-Ijrah* akan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

2.3.6.5.1 Objek *al-Ijarah* (أَلْجَارَةُ) hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewakan hilang.

2.3.6.5.2 Tenggang waktu yang disepakati didalam akad *al-Ijarah* (الإِجَارَةُ) telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.

2.3.6.5.3 Wafatnya salah seorang yang berakad.

2.3.6.5.4 Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad *al ijarah*nya batal.³⁴

2.3.7 Pengertian Hukum Ekonomi Syariah

Kata syariah dalam ekonomi syariah memiliki pengertian yang berbeda dengan hukum, yaitu kata syariah yang berkaitan dengan fikih, serta *qonun*. Maksud dari ekonomi syariah dalam konteks pemahaman di Indonesia tidak lain adalah ekonomi Islam yang dikenal secara umum oleh para ahli.³⁵

Menurut Abdul Mannan,³⁶ pengertian ekonomi Islam adalah ilmu Pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi masyarakat yang dipahami oleh nilai-nilai Islam.

³⁴Muhammad Zuhaily, *Fikih Empat Madzhab*, Jilid IV(Bandung: Kencana, 1978), h. 170.

³⁵Khoirul Anwar, *Peran Pengadilan Dalam Arbitrase Syariah* (Cet. I; Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), h. 41.

³⁶Abdul Mannan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, h. 6.

2.4 Bagan Kerangka pikir

