

## Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios di Pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur

Selly Eriska\*, Panji Adam Agus Putra, Arif Rijal Anshori

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\* sellyeriska23@gmail.com, panjiadam06@gmail.com, arijalanshori89@gmail.com

**Abstract.** Ijarah is defined as a contract process between the parties, one of which is the provider of goods/service (Mu'jir) and the other parties as beneficiaries of the goods and services (Mu'jir). The purpose of this study, firstly to find out the practice of renting a kios in the Lembahsari market, Cianjur Regency, secondly to find out the fikih muamalah reviews of the practice of renting a kios in the Lembahsari market, Cianjur Regency. Qualitative research methods, with an empirical legal research approach. The research data uses primary and secondary data sources. Data collection techniques are observation, interviews and documentation. The analysis technique uses qualitative descriptive data. The results of this study indicate firstly that the kios owner asks for rental agreement is unilaterally canceled and the kios rental status is transferred to someone else. As well as the absence of clear written evidence related to the kios rental contract, secondly, when viewed according to fikih muamalah, there is a lack of clarity in gharar regarding the agreed payment time but in reality the owners practice in the field is in default.

**Keywords:** *Ijarah contract, lease, default.*

**Abstrak.** Ijarah diartikan sebagai suatu proses akad antara para pihak, yang salah satunya adalah penyedia barang/jasa (Mu'jir) dan para pihak lain sebagai penerima manfaat barang dan jasa (Musta'jir). Tujuan penelitian ini, pertama untuk mengetahui praktik sewa menyewa kios di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur, kedua mengetahui tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa kios di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur. Metode penelitian kualitatif, dengan pendekatan penelitian hukum empiris. Data penelitian menggunakan sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis menggunakan data deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan pertama bahwa pemilik kios meminta pembayaran sewa lebih awal dari tanggal yang disepakati. Jika penyewa tidak bisa membayar maka perjanjian sewa menyewa dibatalkan secara sepihak dan status penyewaan kios dialihkan kepada orang lain. Serta tidak adanya bukti tertulis yang jelas terkait kontrak sewa menyewa kios, kedua bila ditinjau menurut fikih muamalah adanya ketidakjelasan pada gharar terhadap waktu pembayaran yang disepakati namun kenyataannya praktik dilapangan pemilik melakukan wanprestasi.

**Kata Kunci:** *Akad Ijarah, Sewa menyewa, wanprestasi.*

## A. Pendahuluan

Fikih muamalah adalah ilmu hukum Syariat yang mengatur hubungan manusia dengan sesamanya, aturan yang mengikat dan mengatur para pihak yang melaksanakan muamalah tertentu.[1] Pasar sebagai salah satu tempat sarana dan prasarana yang fungsinya umum sebagai tempat berinteraksi dan transaksi antara penjual dan pembeli untuk mencapai keuntungan bersama. Kios merupakan salah satu tempat yang digunakan oleh para pedagang berupa bangunan jadi yang kokoh dilengkapi dengan rolling door.

Pengertian *ijarah* mengandung dua pengertian, yaitu membeli dan menjual manfaat/guna benda dan disebut dengan jual beli tenaga manusia.[2] Sewa menyewa sebagai kegiatan yang dibolehkan dalam hukum Islam karena termasuk komponen kebaikan manusia dan membantu satu sama lain, sewa menyewa biasa diartikan perjanjian konsensual artinya melakukan sewa menyewa perjanjian telah sah mengikat para pihak yang sepakat terkait waktu, barang dan harga.[3] *Ijarah* sebagai salah satu akad *mu'awadhat*, yaitu akad yang menyangkut keuntungan atau manfaat material. *Ijarah* adalah sewa menyewa dalam jangka waktu yang ditentukan dengan pembayaran. *Ijarah* merupakan akad yang pasti penunjukannya, yaitu pengalihan manfaat (*bai al-manfa'ah*), bukan akad yang menyebabkan perpindahan (barang). Oleh karena, terjadi kesalahan dalam pengalihan kepemilikan barang dan akad. Bahwa akad dapat dijadikan sebagai dasar perpindahan kepemilikan (*mahal al manfa'ah*).[4]

Arti *ijarah* secara bahasa didasarkan pada ayat Al-Qur'an Qs. Ali Imran (3):195:

فَاسْتَجَابَ لَهُمْ رَبُّهُمْ أَنِّي لَا أُضِيعُ عَمَلَ عَامِلٍ مِّنْكُمْ...

Artinya: "Maka Tuhan mereka memperkenankan permohonannya (dengan berfirman): sesungguhnya Aku tidak menyia-nyiakan amal orang-orang yang beramal di antara kamu..." [5]

Ulama Hanafiyah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah:

الْإِجَارُ هُوَ عَقْدٌ عَلَىٰ مَنْفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَاحَةُ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

"Akad atas manfaat yang dituju, diketahui, dan dibolehkan dengan imbalan (*ujrah*) yang diketahui"

Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa arti *ijarah* secara istilah adalah:

الْإِجَارُ تَمَلُّكُ مَنْفَعَةٍ شَيْءٍ مَّبَاحَةٍ مُدَّةً مَّعْلُومَةً بِعَوَضٍ

"Akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan dengan imbalan (*ujrah*).

Ulama Malikiyah dan Hanabilah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah:

الْإِجَارُ شَرْعًا عَقْدٌ عَلَىٰ الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

"Akad *ijarah* secara istilah adalah akad atas manfaat dengan imbalan (*ujrah*)"[6]

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *al-ijarah* adalah pemindahan hak guna atau manfaat terhadap suatu barang atau jasa dari seseorang kepada orang lain dalam kurun waktu tertentu sesuai kesepakatan.

Dasar hukum *ijarah* dapat ditemukan salah satunya dalam Qs. Al- Thalaq (65):6:

أَسْكِنُوا هُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِضَيِّقِهِنَّ عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٌ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُواهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَدِّدُوا لَهُنَّ أَرْحَامَهُنَّ

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu)”, dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”(Qs.Ath-Thalaq(65):6).

Qs.al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. (Qs. Al-Qasas ayat 26).

Al-hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu ‘Abb’as dalam menjelaskan terkait sewa menyewa (*ijarah*):

وَعَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: (اِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ، وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ). رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ

Dari Ibnu Abbas RA, dia berkata: Rasulullah SAW berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya. Jika upah bekam haram tentu beliau tidak akan memberinya upah. ( HR. Bukhari).[5]

Pada akad *ijarah* minimal terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan kesanggupan untuk memberikan sesuatu dan pihak lain mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan berupa ganti pembayaran. *Ijarah* diartikan sebagai suatu proses akad antara para pihak, yang salah satunya adalah penyedia barang/jasa (*mu'jir*) dan pihak lain sebagai penerima manfaat barang dan jasa (*musta'jir*).

Menurut Ulama Hanafiah, rukun *Ijarah* hanya satu, yaitu *Ijab dan qabul*, yaitu pernyataan dari pihak yang menyewa dan menyewakan oleh karena itu, akad *Ijarah* dianggap sah dengan adanya *ijab-qabul* ini, baik dengan *ijarah lafadh* maupun *lafadh* yang menunjukkan artinya.[7] Rukun *ijarah* secara umum adalah: 1). Dua pihak yang mengadakan akad (*Mu'jir* dan *Musta'jir* atau *Mu'jir* dan *Ajir*); 2). *Al-ma'q'alah* (*mahal al-manfaah* tempat dimana terjadinya manfaat); 3). *Manfa'ah* (keuntungan dari barang atau jasa seseorang); 5). *Shighat* (penyataan penerimaan/*al-ijab wa al-qabul*).

Syarat dalam sewa menyewa sebagai berikut:1).Berakal dan *mumayyiz*, artinya harus ada kapasitas hukum hingga sebagai bagian dilakukan bagian dari *ijarah* akad bertanggung jawab dan dapat menggunakan tindakan; 2).*An'taradin* artinya kedua belah pihak bertindak untuk bertindak atas inisiatif mereka sendiri, tetapi tidak mungkin untuk menyewa gaji untuk kekuatan satu pihak atau lainnya untuk kerja atau sewa; 3). Manfaat menjadi salah satu objek *ijarah* harus diketahui dengan jelas agar tidak timbul perselisihan dikemudian hari. Ketika manfaatnya tidak jelas, perjanjian itu batal; 4).Objek untuk *ijarah* dapat diserahkan dan digunakan secara langsung tanpa cacat apapun. Oleh karena itu, peneliti fikih sepakat bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipindah tangankan dan digunakan langsung oleh penyewa; 5).Objek *ijarah* adalah sesuatu yang diperbolehkan oleh syara'. Oleh karena itu, para peneliti fikih sepakat bahwa tidak boleh menyewa penyihir, menyewa pembunuh, atau menyewa rumah untuk dijadikan perjudian atau prostitusi; 6). Objek *ijarah* adalah sesuatu yang biasa digunakan sebagai objek sewa, seperti menyewakan rumah, menyewakan mobil, dan sebagainya; 7).Upah dalam akad *ijarah* harus jelas dan dapat dinilai dengan harta. Jadi para ulama sepakat alkohol dan babi tidak boleh digunakan sebagai upah karena tidak sebanding dengan nilai apapun dengan hukum Islam.[8]

Menurut Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang perjanjian *ijarah*, menjelaskan bahwa akad *Ijarah* adalah sewa menyewa antara *mu'jir* (pemilik) dengan *musta'jir* (penyewa) dan *ajir* (pihak menyediakan jasa). *Manfa'ah* untuk menukar (manfaat barang yang

disewakan melalui proses dan penggunaan pekerjaan/jasa) dan *ujrah* (upah) baik berupa barang dan jasa.[9]

Sedangkan menurut pasal 20 ayat 9 KHES buku II, *ijarah* adalah persewaan barang dengan pembayaran untuk jangka waktu tertentu. Selain itu, perjanjian sewa seperti semua kontrak lainnya, yaitu perjanjian dimana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum bersifat *konsensual*. Artinya ketika sewa sedang berlangsung dan akad sudah berjalan pihak yang menyewakan (*mu'jir*) mengalihkan barang-barang milik kepada pihak (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*mu'ajir*) dengan diserahkan barang manfaat, penyewa wajib melepaskan barang sewa.[10]

Pada umumnya bentuk perjanjian ada dua yaitu tertulis dan tidak tertulis, namun terkadang praktek sewa menyewa kios tersebut terkadang juga menimbulkan suatu masalah. kios terdapat praktik lapangan dimasyarakat terkait sewa menyewa khususnya di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur yaitu adanya transaksi sewa menyewa kios untuk berdagang. Dalam sewa menyewa pemilik dan penyewa melakukan perjanjian dan kesepakatan yang dimuat dalam akad sewa menyewa. Dalam praktek di lapangan kegiatan praktek sewa menyewa belum jatuh tempo pembayaran pemilik kios terkadang meminta uang sewa dibayar lebih awal tidak sesuai dengan kesepakatan ketika penyewa kios belum mampu membayar pemilik kios membatalkan sepihak sewanya dan memberikan hak sewa kepada orang lain.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu rumusan masalah sebagai berikut: “Bagaimana praktik sewa menyewa kios di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur?”, “Bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa kios di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur?”. Adapun tujuan dari penelitian yang ingin dicapai dari hasil penelitian ini, antara lain:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa kios dipasar Lembahsari Kabupaten Cianjur
2. Untuk mengetahui tinjauan fikih muamalah terhadap praktik sewa menyewa kios di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur

## **B. Metodologi Penelitian**

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, dengan pendekatan hukum empiris. Jenis data penelitian ini termasuk kedalam penelitian lapangan (*field research*). Sumber data penelitian ini menggunakan sumber data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu:

1. Data Primer: Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber, teknik yang bisa digunakan peneliti antara lain observasi, wawancara, dan dokumentasi.[11]
2. Data Sekunder: Data sekunder berupa bahan-bahan yang diperoleh melalui studi dokumen dan studi pustaka. Misalnya dari buku-buku, jurnal, dokumen-dokumen, dan sebagainya[12] terkait penelitian mengenai akad sewa menyewa dalam hukum islam.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, mendeskripsikan secara detail dan teliti data yang diperoleh baik dari hasil wawancara, observasi, maupun dekomunitasi yang menggambarkan atau mendeskripsikan permasalahan yang berkaitan dengan penelitian praktik sewa menyewa kios di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur dan di tinjau menggunakan fikih muamalah.

## **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

### **Praktik Sewa Menyewa Kios di Pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur**

Akad selalu digunakan dalam setiap aktivitas manusia dalam bermuamalah, salah satu perkembangan dalam transaksi muamalah adalah sewa menyewa, yang dikenal dengan istilah *ijarah* dalam konsep islam, yaitu penjualan manfaat.

Sewa menyewa adalah salah satu kegiatan yang sering ditemui dalam kehidupan bermasyarakat dalam menunjang kebutuhan ekonomi dan social manusia untuk memenuhi kebutuhan taraf kehidupan.

Tetapi seringkali dalam transaksi sewa menyewa memunculkan permasalahan ketika

tidak dilaksanakan secara adil dan keterbukaan antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi.

Sewa menyewa kios di pasar Lembahsari sudah menjadi hal yang lumrah dilakukan karena sebagian besar status kepemilikan dari kios-kios yang ada di pasar Lembahsari berstatus milik pribadi, dimana pemilik kios tersebut bersedia menyewakan kios miliknya kepada calon pedagang.

Para pedagang di pasar Lembahsari hampir keseluruhan memang melakukan transaksi sewa menyewa kios dalam aktivitas berjualan, namun ada juga pedagang yang memang sudah memiliki kios secara pribadi dan tidak menyewa kios untuk membuka usaha. Bentuk kios-kios yang berada di pasar Lembahsari sangat beragam dari bentuk bangunan, luas bangunan dan juga tata letak lokasi kios didalam pasar tersebut, hal itupun berpengaruh dalam penetapan harga sewa yang ditetapkan oleh pemilik kios.

Para calon pedagang pun tidak terlalu sulit dalam melakukan transaksi sewa menyewa karena hanya perlu menghubungi kepada pemilik kios untuk bernegosiasi. Ketika melakukan negosiasi, pemilik kios dan calon pedagang akan membuat kesepakatan terkait system pembayaran sewa dibayarkan dengan cara perbulan atau pertahun. Kebanyakan dalam hal system pembayaran sewa kios di pasar Lembahsari menggunakan system pembayaran sewa yang dibayarkan tiap bulan dan telah ditentukan tanggal tenggat pembayaran tiap bulannya. Setelah ada negosiasi antara pemilik kios dan pedagang, maka akan terjadi kesepakatan yang disepakati kedua belah pihak terkait biaya sewa, system pembayaran dan fasilitas yang didapat oleh calon pedagang dan pemilik kios memberikan hak jasa bangunan kepada calon pedagang sesuai dengan perjanjian yang di sepakati.

#### **Pembuat perjanjian**

Pihak yang ingin menyewa membuat perjanjian dengan persyaratan yang disepakati. Jadi, penyewa yang ingin menyewa tempat bisa datang langsung ke pemilik kios tersebut. Alur perjanjian atau kesepakatan antara pemilik kios dan penyewa kios adalah bahwa penyewa melapor dan melakukan perjanjian *ijarah* secara lisan. Selanjutnya penyewa membayar sewa secara tunai atau dengan kesepakatan kedua belah pihak.

##### 1. Sewa menyewa secara lisan

Sistem kontrak antara pemilik kios dan penyewa dilakukan secara lisan. Perjanjian ini telah dilaksanakan sejak lama dan telah disetujui secara lisan oleh kedua belah pihak. Untuk itu, sebelum kios pindah, penyewa terlebih dahulu menanyakan kepada pihak kios persyaratan apa saja yang harus dipenuhi penyewa agar dapat menempati kios dan menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

##### 2. Biaya sewa menyewa

Sistem biaya sewa menyewa di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur dengan waktu perbulan setiap kiosnya. Dalam sewa menyewa penentuan harga biasanya dibahas di awal kontrak sebelum mengikatnya sewa dan sebagainya. Penyewa kios langsung mendatangi pihak pemilik kios, melakukan pembayaran dengan cara tertulis dengan biaya sewa yaitu Rp. 300.000, Rp.500.000, dan Rp.750.000 tergantung luas dan dibayar secara perawal bulan atau sesuai dengan kesepakatan para pihak pemilik dan penyewa kios.

#### **Pemutusan sepihak terhadap penyewa**

Ada beberapa pedagang memutuskan secara sepihak dari pasar, dengan paksa dikarenakan terkait soal pembayaran sewa. Dengan pemutusan pihak tersebut mengakibatkan penyewa kios kebingungan dan harus membayarkan uang sewa sesuai dengan pemilik kios minta. Dalam pelaksanaan transaksi *ijarah* yang dilakukan di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur adalah tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak menyewa kios. Bahwa pihak yang menyewa kios telah memenuhi kewajibannya menyerahkan kios kepada pihak penyewa untuk di dimanfaatkan dan berhak mendapatkan kiosnya kembali setelah selesai dimanfaatkan. Dan bahwa pihak penyewa telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga sewa yang telah disepakati dan hak-hak telah terpenuhi yaitu untuk mendapatkan kiosnya untuk dimanfaatkan.

#### **Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios Di Pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur**

Transaksi sewa menyewa di pasar Lembahsari yang dilakukan sehubungan dengan hak dan

kewajiban kedua belah pihak yang menyewakan kios tersebut. Bahwa pihak yang menyewakan kios tersebut telah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan kiosnya kepada pihak penyewa untuk dimanfaatkan dan berhak mendapatkan kembali setelah digunakan manfaatnya. Dan bahwa penyewa telah memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga sewa yang telah disepakati, dan haknya yaitu menggunakan kiosnya untuk dimanfaatkan.

Pelaksanaan *ijarah* dapat dilakukan pada setiap objek yang memiliki manfaat atau dapat digunakan untuk penggunaannya, baik secara langsung maupun tidak langsung, termasuk penyewaan kios.

Sewa menyewa (*Ijarah*) adalah akad yang sah dan diperbolehkan karena menurut ketentuan syarat dan rukun *Ijarah*, kedua belah pihak harus menyatakan bahwa mereka bersedia untuk melakukan akad *Ijarah* setelah akad itu sah maka salah satu pihak tidak boleh membatalkan meskipun suatu udzur.

Agar transaksi akad *ijarah* sah, maka rukun dan syarat shanya akad *Ijarah* harus dipenuhi.

1. *Aqid* (para pihak yang melakukan akad)  
Praktik sewa menyewa di pasar Lembahsari Kabupaten Cianjur terdapat para pihak yang melakukan akad sewa menyewa (*Ijarah*). Pihak penyewa (*Musta'jir*) ibu Ucu, dan pihak yang menyewakan (*Mu'jir*) adalah bapak Suradi.
2. *Ma'qud alaihi* (objek perjanjian atau sewa/imbalan)  
Objek yang disewakan oleh pihak *mu'jir* adalah kios berdagang yang digunakan untuk berdagang di Pasar Lembahsari. *Ujrah* dalam sewa menyewa ini berupa sejumlah ang tertentu yang disepakati oleh para pihak. Jadi, rukun *ma'qud 'alaihi* dalam perjanjian *ijarah* terpenuhi.
3. Manfaat  
Manfaat menggunakan perjanjian sewa menyewa adalah hak untuk memanfaatkan kios untuk berjualan dan digunakan untuk jangka waktu tertentu. Selain memenuhi syarat sewa juga harus memenuhi syarat *ijarah* yang pertama, yaitu kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan akad.
4. *Sighat*  
*Ijab qabul* dilaksanakan oleh kedua belah pihak pada saat melakukan transaksi sewa menyewa dilakukan setelah tercapainya kesepakatan antara *musta'jir* dan *mu'jir* untuk menyewa dan menyewakan kios. Setelah perjanjian antara kedua belah pihak untuk melaksanakan kontrak mereka membuktikan bahwa kegiatan akad sewa menyewa telah disepakati. Pelaksanaan *ijab* dan *qabul* antara *musta'jir* dan *mu'jir* dilakukan secara lisan, maka terbentuknya kontrak ini atas dasar saling percaya antara *musta'jir* dan *mu'jir* karena sesuai dengan pihak yang menyewakan kios sudah saling kenal jadi jika ada kesalahpahaman bisa diatasi dengan jalan musyawarah.  
Adapun syarat terhadap syarat *ijarah* yaitu sebagai berikut:
  1. Berakal dan *mummayyiz*, artinya harus ada kapasitas hukum hingga sebagai bagian dilakukan bagian dari *Ijarah* akad bertanggung jawab dan dapat menggunakan tindakan.
  2. *An'taradin* artinya kedua belah pihak bertindak untuk bertindak atas inisiatif mereka sendiri, tetapi tidak mungkin untuk menyewa gaji untuk kekuatan satu pihak atau lainnya untuk kerja atau sewa.
  3. Manfaat menjadi objek *ijarah* harus diketahui dengan jelas agar tidak timbul perselisihan dikemudian hari. Jika manfaatnya tidak jelas, perjanjian itu batal. Manfaat objek dalam praktik sewa menyewa kios di pasar Lembahsari sudah jelas manfaatnya yaitu hak guna untuk kios berjualan dan pemanfaatannya sudah dijelaskan oleh kedua pihak pemilik dan penyewa kios.
  4. Objek untuk *Ijarah* dapat diserahkan dan digunakan secara langsung tanpa cacat apapun. Oleh karena itu, peneliti fikih sepakat bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipindah tangankan dan digunakan langsung oleh penyewa.
  5. Objek *Ijarah* adalah sesuatu yang diperbolehkan oleh syara'. Oleh karena itu, para peneliti fikih sepakat bahwa tidak boleh menyewa penyihir, menyewa pembunuh, atau menyewa rumah untuk dijadikan perjudian atau prostitusi. Dalam praktik sewa menyewa

kios di pasar Lembahsari dapat disampaikan secara nyata dan juga syara'.

6. Objek *Ijarah* adalah sesuatu yang biasa digunakan sebagai objek sewa, seperti menyewakan rumah, menyewakan mobil, dan sebagainya.

Upah dalam akad *Ijarah* harus jelas dan dapat dinilai sesuai dengan *mutaqowwam*. Jadi para ulama sepakat alkohol dan babi tidak boleh digunakan sebagai upah karena tidak sebanding dengan nilai apapun dengan hukum islam.

Berdasarkan uraian yang dipaparkan di atas bahwa sewa menyewa kios di Pasar Lembahsari sudah memenuhi rukun dan syarat akan tetapi persoalan terkait pembayaran yang harus dibayar lebih awal dan jika tidak akan dibatalkan secara sepihak, maka dari itu pihak penyewa harus mengumpulkan uang lebih awal untuk pembayaran tidak sesuai kesepakatan maka pemilik kios melakukan wanprestasi.

DSN-MUI telah menetapkan fatwa No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad ijarah dan Fatwa No.129/DSN-MUI/VII/2019 tentang wanprestasi yang berhubungan dengan penelitian ini.

Terjadinya wanprestasi diselesaikan melalui cara musyawarah antara pemilik dan penyewa kios. Penerapan musyawarah ini dilakukan dengan mengutamakan keadilan, itu adalah cara untuk memberikan solusi yang bijaksana untuk setiap masalah yang muncul.

#### D. Kesimpulan

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

1. Praktik sewa menyewa kios dipasar Lembahsari Kabupaten Cianjur Sewa menyewa kios di pasar Lembahsari sudah menjadi hal yang lumrah dilakukan karena sebageian besar status kepemilikan dari kios-kios yang ada di pasar Lembahsari berstatus milik pribadi, dimana pemilik kios tersebut bersedia menyewakan kios miliknya kepada calon pedagang. Para pedagang di pasar Lembahsari hampir keseluruhan memang melakukan transaksi sewa menyewa kios dalam aktivitas berjualan. Dalam bentuk kontrak perjanjian sewa menyewa kios di pasar Lembahsari dilakukan secara lisan dengan sistem kepercayaan tanpa ada bukti tertulis yang didalamnya terdapat kesepakatan seperti waktu pembayaran dan biaya sewa. Terdapat fenomena dalam sewa menyewa kios dipasar Lembahsari dimana pemilik kios meminta pembayaran sewa lebih awal dari waktu yang telah disepakati, apabila penyewa kios tidak memenuhi maka fungsi kios tersebut akan dialihkan kepada penyewa yang lain oleh satu pihak pemilik kios.
2. Praktik sewa menyewa kios dipasar Lembahsari Kabupaten Cianjur bila ditinjau menurut fikih muamalah terdapat ketidak sesuaian terkait fenomena wanprestasi dimana pemilik kios meminta pembayaran sewa lebih awal dari tanggal yang disepakati. Jika penyewa tidak bisa membayar maka perjanjian sewa menyewa dibatalkan secara sepihak oleh pemilik kios dan status penyewaan kios dialihkan kepada orang lain dikarenakan akad *ijarah* adalah akad lazim/mengikat sehingga tidak bisa dibatalkan secara sepihak. Serta tidak adanya bukti tertulis yang jelas terkait kontrak sewa menyewa kios sehingga menimbulkan perselisihan.

#### Acknowledge

Dalam penyusunan artikel ini tidak terlepas dukungan dari berbagai pihak. Penulis tidak lupa mencurahkan rasa syukur dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Penulis banyak menerima bimbingan, petunjuk dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak baik yang bersifat moral maupun material. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya.

#### Daftar Pustaka

- [1] A. Panji, *Fikih Muamalah Adabiyah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2018.
- [2] A. Panji, *Fikih Muamalah Maliyah*. Bandung: Repika Aditama, 2017.
- [3] Gede Adhit ya Ar iawan, "Kedudukan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Seumur Warga Negara Asing ( Anali si s Putusan Mahkamah Agung No . 2785K / Pdt / 2011 )," pp. 92–

- 104, 2018.
- [4] A. Panji, *Fikih Muamalah Kontemporer Perkembangan Akad-akad dalam Hukum Ekonomi Syariah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2021.
- [5] Kementerian Agama RI, “Al-qur’an dan terjemahan,” 2010th ed., Jakarta: Lautan Lestari books.
- [6] Sriono, “Telaah Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa,” *Ilmiah Advokasi*, vol. 01, no. 01, pp. 79–89, 2013, [Online]. Available: <http://jurnal.ulb.ac.id/index.php/advokasi/article/view/476>.
- [7] R. Z. Musthofa and S. Aminah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa ( Ijarah ) Tanah Kas Desa,” *Al Maqasid Journal of Economics and Islamic Business*, vol. 1, no. 1, pp. 27–41, 2021.
- [8] M. Ngasifudin, “Analisis Biaya Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah,” vol. 4, no. 1, pp. 35–46, 2021.
- [9] N. Kasanah and M. Mustaqim, “Relevansi Fatwa Dsn-Mui Pada Praktik Akad Ijarah Pembiayaan Multijasa,” *ISLAMICONOMIC: Jurnal Ekonomi Islam*, vol. 11, no. 1, pp. 93–108, 2020, doi: 10.32678/ije.v11i1.191.
- [10] Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam*. Jakart Timur: Sinar Grafika, 2018.
- [11] M. K. Dr. Sandu Siyoto, SKM., *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- [12] M. H. Dr. Bachtiar, S.H., *Metode Penelitian Hukum*, no. 1. Tangerang Selatan: Unpam Press, 2019.
- [13] Supriyadi, Avrillia Wulandari Putri. (2021). Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Riset Hukum Ekonomi Syariah*, 1(2), 83-88.