

**ANALISIS SISTEM PENGAWASAN RUMAH SEWA DI
GAMPONG PEUNITI KECAMATAN BAITURRAHMAN
BANDA ACEH MENURUT KONSEP *AL - HISBAH***

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

SILVA NAMIRA

NIM. 200102086

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
TAHUN 2024 M/1445 H**

**ANALISIS SISTEM PENGAWASAN RUMAH SEWA DI
GAMPONG PEUNITI KECAMATAN BAITURRAHMAN
BANDA ACEH MENURUT KONSEP AL - HISBAH**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh :

SILVA NAMIRA
NIM. 200102086

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui untuk dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I, **AR - RANIRY** Pembimbing II,


Dr. Ida Friatna, M.Ag

NIP. 197705052006042010


T. Surya Reza, S.H.,M.H.

NIP. 199411212020121009

**ANALISIS SISTEM PENGAWASAN RUMAH SEWA DI
GAMPONG PEUNITI KECAMATAN BAITURRAHMAN
BANDA ACEH MENURUT KONSEP AL - HISBAH**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Pada Hari/Tanggal: 26 April 2024 M
17 Syawal 1445 H

Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua

Sekretaris


Dr. Ida Friatna, M.Ag.

NIP. 197705052006042010


T. Surya Reza, S.H., M.H.

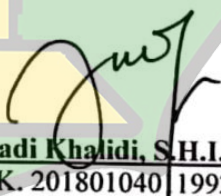
NIP. 199411212020121009

Penguji I

Penguji II


Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag.

NIP. 197204261997031002


Muhadi Khalidi, S.H.I., M.Ag.

NUK. 201801040 | 19921062

Mengetahui
Dean Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh.
NIP. 197809172009121006



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY FAKULTAS
SYARIAH DAN HUKUM**

Jalan Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh

Telp: 0651-7552966 - Fax: 0651-7552966

Web: <http://www.ar-raniry.ac.id>

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Silva Namira
NIM : 200102086
Jurusan : Hukum Ekomomi Syariah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.***

Apabila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk di cabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Banda Aceh, 28 Maret 2024

Yang menyatakan,


Silva Namira

ABSTRAK

Nama : Silva Namira
NIM : 200102086
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Analisis Sistem Pengawasan Rumah Sewa Di
Gampong Peuniti Kecamatan Baiturrahman Banda
Aceh Menurut Konsep *Al - Hisbah*
Tanggal Munaqasyah : 26 April 2024
Tebal Skripsi : 63 Halaman
Pembimbing I : Dr.Ida Friatna, M.Ag.
Pembimbing II : T. Surya Reza, M.H.
Kata Kunci : *Pengawasan, Rumah Sewa, Konsep Al-Hisbah*

Pengawasan merupakan proses penting untuk memastikan tujuan organisasi tercapai dengan melakukan kegiatan sesuai rencana. Pada masa Rasulullah, pengawasan dilakukan dengan prinsip *al-hisbah* untuk mengawasi pedagang yang melanggar aturan Islam dalam berdagang. Seperti halnya di Gampong Peuniti, sering terjadi pelanggaran perjanjian dan pemanfaatan rumah sewa akibat minimnya pengawasan dan kesadaran terhadap etika. Sehingga fokus skripsi ini untuk menjawab tiga hal penting, 1) Bagaimana penerapan praktek sewa menyewa di Gampong Peuniti ditinjau dari konsep *ijārah 'ala al-manāfi'*, 2) Bagaimana pengawasan yang dilakukan aparatur Gampong Peuniti terhadap praktek sewa menyewa menurut konsep *al-hisbah*, 3) Apa saja kendala yang dihadapi oleh aparatur Gampong Peuniti dalam melakukan pengawasan terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif analisis dengan metode sosiologis (empiris) yaitu data yang diperoleh berdasarkan fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau lembaga pemerintah dengan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tiga cara yaitu; Observasi, Wawancara, dan Dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh hasil bahwa, *pertama*, banyaknya pemilik rumah sewa tidak tinggal di Gampong Peuniti dan seringkali terjadi ketidakjelasan dalam akad sewa menyewa yang dapat menimbulkan masalah. Sehingga pentingnya memiliki perjanjian yang jelas mencakup pemanfaatan serta tata tertib dalam praktik sewa menyewa untuk menghindari kerugian bagi kedua belah pihak. *Kedua*, berdasarkan konsep *al-hisbah*, pengawasan di Gampong Peuniti belum diterapkan oleh aparatur gampong. *Ketiga*, minimnya pengawasan dan belum adanya regulasi yang kuat, menimbulkan banyak pelanggaran syari'at Islam serta penyalahgunaan pemanfaatan dari objek sewa.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan Allhamdulillah rabbil ‘alamin puji beserta syukur kepada Allah SWT atas berkat, rahmat serta Hidayah-Nya yang Allah berikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan karya ilmiah ini sebagaimana mestinya. Sholawat beserta salam penulis persembahkan kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya, yang mana beliau telah membawa umat Islam dari zaman jahiliyah ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Dengan segala kekurangan dan kelemahan akhirnya penulis dapat menyelesaikan sebuah karya ilmiah yang berjudul **“Analisis Sistem Pengawasan Rumah Sewa Di Gampong Peuniti Kecamatan Baiturrahman Banda Aceh Menurut Konsep Al – Hisbah”** penulisan karya ilmiah ini bertujuan untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat penyelesaian studi sekaligus untuk memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Darussalam, Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, telah banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Bapak Dr. Kamaruzzaman, M.Sh selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry beserta seluruh stafnya.
2. Bapak Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan juga kepada Ibu Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah, dan juga seluruh staf yang ada di Prodi Hukum Ekonomi Syariah.

3. Ucapan cinta dari lubuk hati terdalam penulis utarakan kepada Ayahanda Amiruddin dan Ibunda Cut Rosna yang telah mendoakan, menasehati dan memberikan kasih sayang kepada penulis, serta kakak-kakak penulis sebagai motivator yaitu Nadya Balqis, Dora Nafira, dan adik-adik penulis yaitu Afifa Jasmien, Cut Dhini Misbah, M. Zaidan, dan juga kepada nenek tercinta penulis Almarhumah Cut Fatimah dan seluruh keluarga yang selalu mensupport serta memberikan dukungan dan senantiasa mendoakan perjuangan penulis selama ini.
4. Ibu Dr. Ida Friatna, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak T. Surya Reza, M.H selaku pembimbing II, yang telah banyak membantu, meluangkan waktunya dan memberikan bimbingan yang terbaik, sehingga skripsi ini bisa terselesaikan.
5. Bapak Prof. Dr. Muhammad Maulana, M.A selaku dosen Metodologi Penelitian Hukum yang sejak awal mengarahkan penulis dalam penulisan karya ilmiah ini mulai dari menyusun proposal hingga menjadi sebuah skripsi yang utuh dan selesai ini.
6. Terima Kasih kepada sahabat-sahabat penulis Putri Rizki Sukma, Shofiyah Syaikha, Mirna Amalya, Dara Maulina, Ulfiati Farrasna, Ikhwanul Afwa, Salsabila Fathia, Byun Baekhyun dan alumni Hukum Ekonomi Syariah kak Elisa Putri, Raudhatul Jannah, dan juga alumni lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih penulis ucapkan karena berkat support, nasehat dan saran dari saudara sekalian akhirnya karya ilmiah ini terselesaikan.
7. Dan terakhir kepada diri sendiri Silva Namira yang sampai hari ini telah menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu, yang telah kuat dan tetap semangat menghadapi segala macam ujian dan cobaan dalam perjalanan penyusunan karya ilmiah ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna yang dikarenakan terbatasnya pengetahuan dan pengalaman penulis.

Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan yang ada di waktu mendatang dan mampu memberikan kontribusi yang bernilai positif dalam bidang keilmuan.

Banda Aceh, 15 April 2024

Penulis,

Silva Namira



TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan
 Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Śa'	Ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jūm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El

ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Şād	Ş	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1) Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut: - R A N I R Y

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>ḍammah</i>	U	U

2) Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
...يَٓ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
...وُٓ	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ	- <i>kataba</i>	سُئِلَ	- <i>su'ila</i>
كَيْفَ	- <i>kaifa</i>	هَوَّلَ	- <i>haulā</i>
فَعَلَ	- <i>fa'ala</i>	ذُكِرَ	- <i>zūkira</i>
يَذْهَبُ	- <i>yažhabu</i>		

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...يَٓ...آَ	<i>fathah dan alif atau yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...يِٓ	<i>kasrah dan yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...وُٓ	<i>dammah dan wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ	- <i>qāla</i>
رَمَى	- <i>ramā</i>
قِيلَ	- <i>qīla</i>
يَقُولُ	- <i>yaqūlu</i>

4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

- 1) *Tā' marbūṭah* hidup

Tā' marbūṭah yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2) *Tā' marbūṭah* mati

Tā' marbūṭah yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

-*rauḍ ah al-aṭfāl*

-*rauḍ atul aṭfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

-*al-Madīnah al-Munawwarah*

-*AL-Madīnatul-Munawwarah*

طَلْحَةُ

-*ṭalḥah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا

-*rabbanā*

نَزَّلَ

-*nazzala*

الْبُرِّ

-*al-birr*

الْحَجِّ

-*al-ḥajj*

نُعْمَ

-*nu' 'ima*

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ	-ar-rajulu
السَّيِّدَةُ	-as-sayyidatu
الشَّمْسُ	-asy-syamsu
القَلَمُ	-al-qalamu
البَدِيعُ	-al-badī'u
الْجَلَالُ	-al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna
النَّوْءُ	-an-nau'
شَيْئٍ	-syai'un
إِنَّ	-inna
أَمِرْتُ	-umirtu
أَكَلْ	-akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّا لِلَّهِ لَهَوَّ خَيْرُ الرَّازِقِينَ -*Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

-*Wainnallāha lahuwa khairurrāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ -*Fa auf al-kaila wa al-mīzān*

-*Fa auful-kaila wal- mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ -*Ibrāhīm al-Khalīl*

-*Ibrāhīmul Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا -*Bismillāhi majrahā wa mursāh*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ -*Wa lillāhi ‘ala an-nāsi ḥijju al-baiti*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا -*Man istaṭā‘a ilahi sabīla*

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ -*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بُيُوتٍ وَأَضَعُ لِلنَّاسِ
لِلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكَةً
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ

-Inna awwala baitin wuḍ i 'a linnāsi

-lallaẓt bibakkata mubārakkan

-Syahru Ramaḍān al-lazi unzila fīh al-
Qur'ānu

-Syahru Ramaḍ ānal-lazi unzila fīhil
qur'ānu

وَلَقَدْ رَأَاهُ بِأَفُقِ الْمُبِينِ

-Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn

Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

-Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn

Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -Nasrun minallāhi wa fathun qarīb

لِللَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا -Lillāhi al-amru jamī'an

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -Wallāha bikulli syai'in 'alīm

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

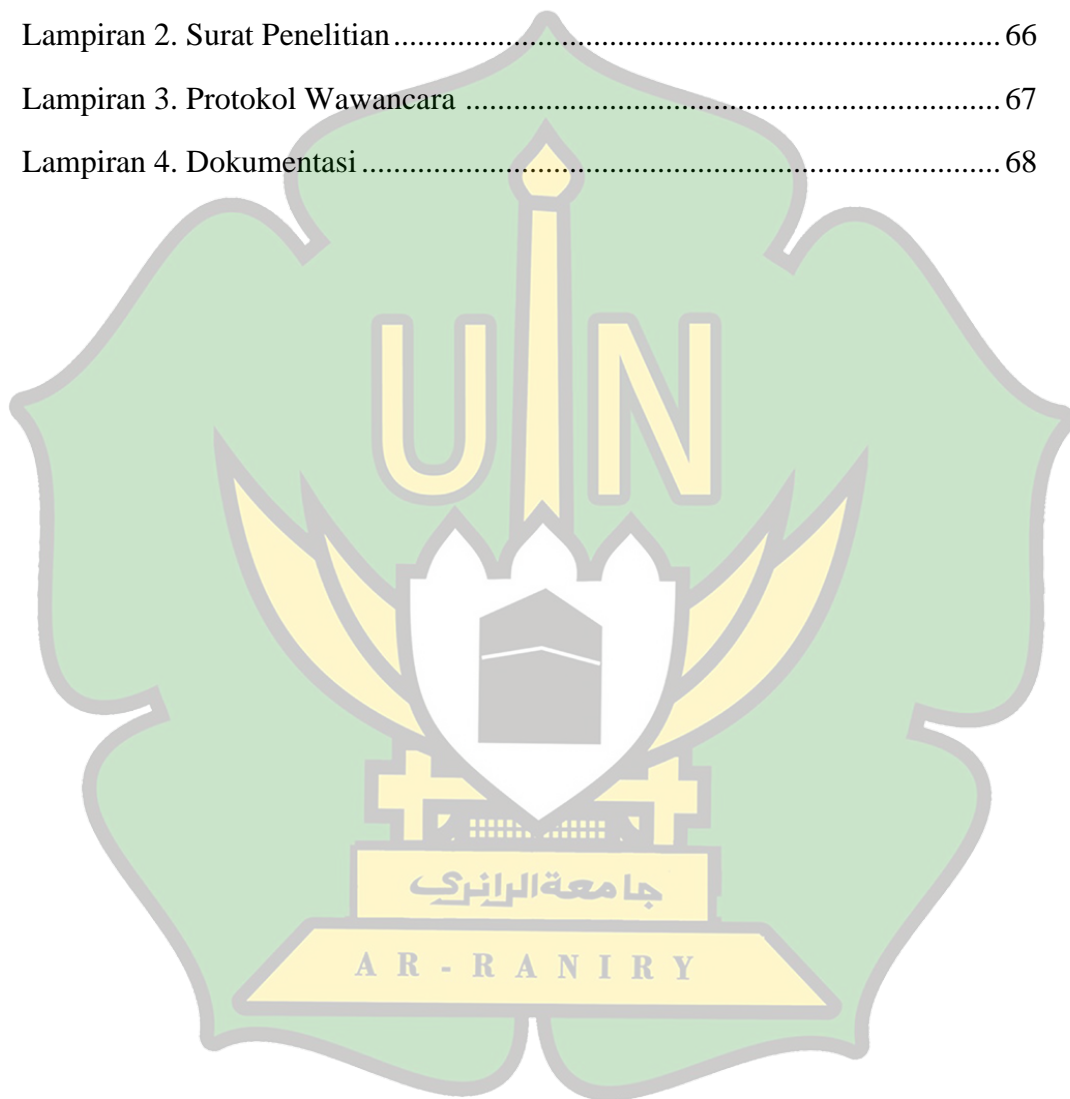
Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



DAFTAR LAMPIRAN

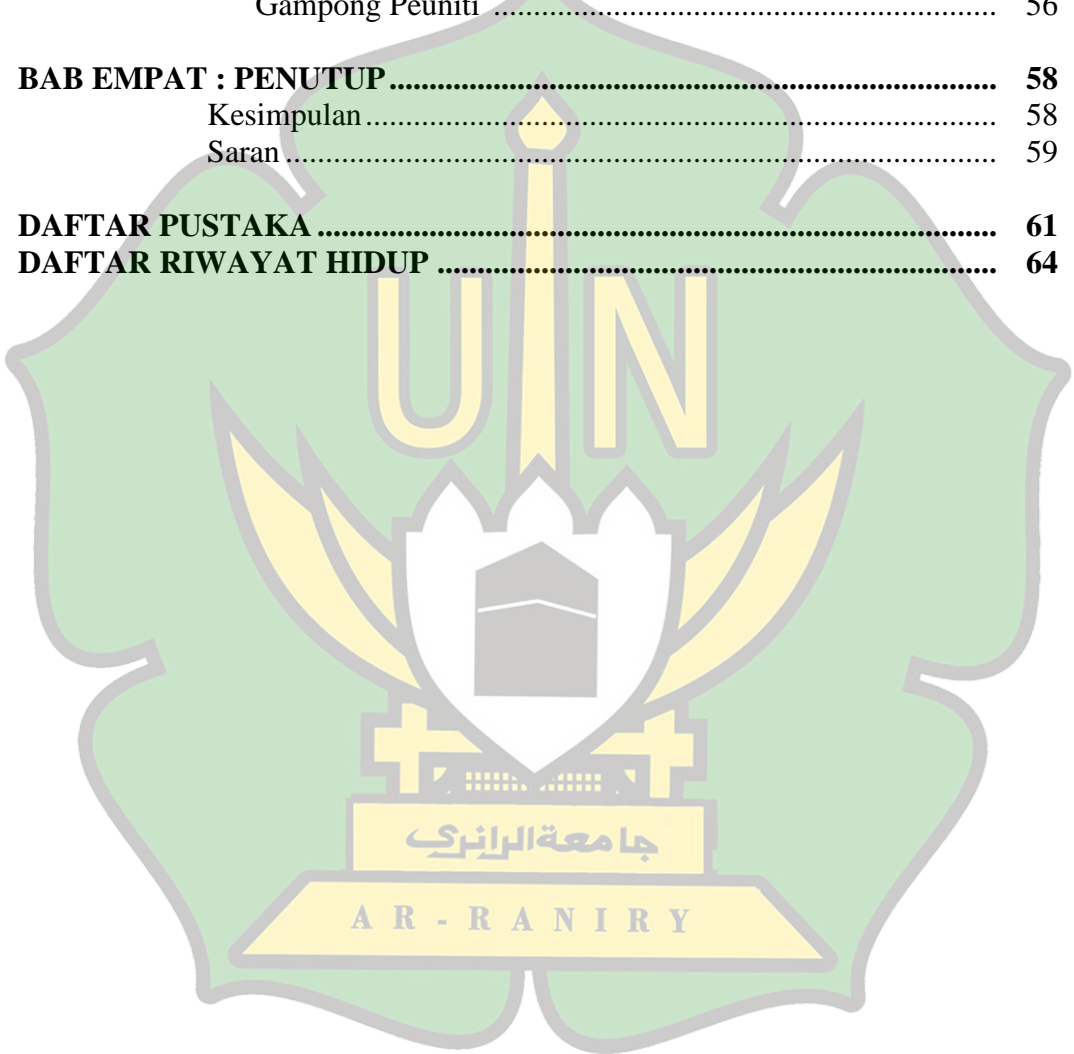
Lampiran 1. SK Penetapan Pembimbing Skripsi	65
Lampiran 2. Surat Penelitian	66
Lampiran 3. Protokol Wawancara	67
Lampiran 4. Dokumentasi	68



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB SATU : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Penjelasan Istilah	8
E. Kajian Pustaka	10
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB DUA : TEORI TENTANG IJARAH ‘ALA AL-MANAFI’ DAN AL-HISBAH	20
A. Konsep Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’ dalam Fiqih Muamalah... ..	20
1. Pengertian <i>Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’</i> dan Dasar Hukumnya	20
2. Rukun & Syarat <i>Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’</i>	28
3. Pendapat Para Fuqaha Tentang <i>Ijārah ‘Ala Al- Manāfi’</i>	33
4. Ketentuan Pemanfaatan Objek <i>Ijārah ‘Ala Al- Manāfi’</i>	36
B. Konsep <i>Al-Hisbah</i> dalam Fiqih Muamalah	37
1. Pengertian <i>Al-Hisbah</i> dan Dasar Hukum <i>Al-Hisbah</i> ..	37
2. Pendapat Fuqaha tentang <i>Al-Hisbah</i>	40
3. Tujuan dan Manfaat <i>Al-Hisbah</i> dalam Mekanisme Pasar	43
4. Wewenang <i>Al-Hisbah</i> dalam Pengawasan	45
BAB TIGA : ANALISIS SISTEM PENGAWASAN RUMAH SEWA DI GAMPONG PEUNITI KECAMATAN BAITURRAHMAN BANDA ACEH MENURUT KONSEP AL-HISBAH	48
A. Gambaran Umum Rumah Sewa Di Gampong Peuniti	48
B. Perjanjian Praktek Sewa Menyewa Di Gampong Peuniti Ditinjau Dari Konsep <i>Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’</i>	49

C. Pengawasan yang Dilakukan Aparatur Gampong Peuniti Terhadap Praktek Sewa Menyewa Menurut Konsep <i>Al-Hisbah</i>	51
D. Kendala yang Dihadapi oleh Aparatur Gampong Peuniti dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Rumah Sewa Di Gampong Peuniti	56
BAB EMPAT : PENUTUP	58
Kesimpulan	58
Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	61
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	64



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengawasan merupakan proses untuk menjamin bahwa tujuan-tujuan organisasi dan manajemen dapat tercapai. Ini berkenaan dengan cara untuk membuat kegiatan sesuai yang direncanakan.¹ Sedangkan pengawasan dalam Islam mencakup bidang spiritual yang tidak ada di barat. Adanya bidang spiritual ini tidak terlepas dari konsep keimanan sebagai seorang muslim kepada Allah SWT. Didalam melakukan pengawasan, ada 3 cara yang dilakukan Allah SWT; Allah SWT melakukan pengawasan secara langsung, Allah SWT melakukan pengawasan melalui malaikat, dan Allah SWT melakukan pengawasan melalui diri sendiri.

Tujuan pengawasan adalah agar suatu kegiatan sesuai dengan rencana dan tidak menyimpang dari jalan yang telah ditentukan, Islam telah lama melakukan pengawasan pada zaman Rasulullah yang dilakukan oleh lembaga hisbah atau lembaga pengawas pasar.² Terdapat tiga bentuk pengawasan yaitu ; Pertama pengawasan langsung dan tidak langsung, pengawasan langsung adalah pengawasan yang dilakukan secara pribadi oleh pemimpin atau pengawas dengan mengamati, meneliti, memeriksa, mengecek sendiri secara on the spot di tempat pekerjaan, dan menerima laporan-laporan secara langsung dari pelaksana. Sedangkan pengawasan tidak langsung diadakan dengan mempelajari laporan-laporan yang diterima dari pelaksana baik lisan maupun tulisan, mempelajari pendapat masyarakat dan sebagainya tanpa on the spot; Kedua pengawasan *preventif* dan *represif*, pengawasan *preventif* adalah pengawasan yang bersifat mencegah. Yang artinya menjaga jangan sampai suatu kegiatan itu terjerumus pada kesalahan. Sedangkan pengawasan *represif* adalah

¹ Yohannes Yahya, *Pengantar Manajemen* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), hlm. 133.

²Nur Khotia Harahap, Erpiana Siregar, *Pengaturan Dan Pengawasan Bank Syariah*, "Jurnal Islamic Circle", Vol. 2 No. 1 Juni 2021.

pengawasan yang bersifat mencegah agar pemerintah daerah tidak mengambil kebijakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Ketiga pengawasan internal dan eksternal, pengawasan internal adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri. Pengawasan intern lebih dikenal dengan pengawasan fungsional. Pengawasan fungsional adalah pengawasan terhadap pemerintah daerah, yang dilakukan secara fungsional oleh lembaga yang dibentuk untuk melaksanakan pengawasan fungsional, yang kedudukannya merupakan bagian dari lembaga yang diawasi seperti Inspektorat Jenderal, Inspektorat Provinsi, Inspektorat Kabupaten/Kota. Sementara pengawasan eksternal adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dari luar organisasi itu sendiri seperti Badan Pemeriksa Keuangan (BPK).

Pada masa Rasulullah pengawasan dilakukan menggunakan prinsip atau konsep al-hisbah. Dimana pengawasan yang dilakukan pada masa Rasulullah tertuju pada pengawasan pasar terhadap pedagang-pedagang yang menyalahi aturan syariat islam dalam berdagang. pengawasan dilakukan secara langsung ke tempat kejadian perkara untuk meminimalisir terjadinya kejahatan yang terjadi di pasar. Banyaknya pelanggaran yang terjadi dan dilakukan oleh para pedagang dikarenakan kurangnya pengawasan yang ketat. Salah satu pelanggaran yang dilakukan pada masa Rasulullah adalah disaat Rasulullah berjalan-jalan di pasar Madinah. Ketika itu Rasulullah SAW. melewati sederetan penjual makanan, tiba-tiba Rasulullah SAW. memasukkan tangannya ke dalam gundukan gandum, lalu tangan Rasulullah SAW. menemukan bagian yang basah. Pedagang tersebut menjawab bahwa gandumnya ditimpa hujan. Dari peristiwa tersebut, bentuk al-hisbah yang dilakukan pada masa Rasulullah adalah dengan cara mendatangi dan mengawasi secara langsung para pedagang yang ada di pasar. Sedangkan pada Khalifah Umar dinamika pengawasan yang dilakukan sudah lebih terstruktur dan dinamis, hal ini disebabkan luas cakupan pasar sudah semakin kompleks, sehingga ketentuan pengaturan dan pengawasannya harus lebih pasti.

Secara konseptual, pengawasan pasar yang dilakukan semakin terstruktur dengan sistem *al-hisbah*³ sebagai sebuah manajemen pengawasan yang komplit, untuk memastikan dinamika pasar tetap dalam koridor syara'. Menurut al-Mawardi, *al-hisbah* ialah menyuruh kepada kebaikan jika terbukti kebaikan ditinggalkan (tidak dikerjakan), dan melarang dari kemungkaran jika terbukti kemungkaran dikerjakan.⁴

Dalam beberapa literatur dijelaskan tentang konsep *al-hisbah* ini dalam berbagai versi yaitu; Al-Mawardi, pemikiran al-Mawardi tentang konsep *hisbah* terdapat dalam kitab *al-Ahkam al-Sultaniyyah wa al-Wilayah al-Diniyyah* (Ilmu Tata Negara dan Kekuasaan Keagamaan). Al-Mawardi mendefinisikan *hisbah* identik dengan konsep *amar ma'ruf nahi munkar* itu sendiri, dia hanya menambahkan kalimat "jika secara nyata ditinggalkan" (dalam hal kebaikan) dan "jika secara nyata dilakukan" (dalam hal kemungkaran). Artinya objek *hisbah* adalah perbuatan yang secara nyata dilakukan dan berpotensi mengganggu ketertiban masyarakat. Terhadap perbuatan mengabaikan kebaikan dan melakukan pelanggaran yang tidak tampak, maka bukan menjadi tugas *muhtasib*, sebab hal itu bertentangan dengan prinsip ajaran Islam yang melarang mencari-cari kesalahan orang lain.

Menurut al-Mawardi, tugas *hisbah* dilaksanakan *muhtasib*. Selain *muhtasib*, *hisbah* juga dilakukan oleh *mutatawwi'* (relawan). *Muhtasib* termasuk hakim yang menangani perkara pelanggaran ketertiban umum dan kesusilaan. Al-Mawardi membagi tugas-tugas *hisbah* menjadi dua tugas pokok, pertama *amar ma'ruf* (menganjurkan kebajikan) dan kedua *nahi munkar* (mencegah kemungkaran). *Amar ma'ruf* dibagi menjadi tiga kategori: pertama, yang berhubungan dengan hak-hak Allah; kedua, yang berhubungan dengan hak-hak

³Kata *al-Hisbah* (kasrah ha) menurut bahasa berasal dari kata حسب dengan arti Menentang, menguji, menertibkan, mengurus dan mengawasi dengan sebaik-baiknya, Marah Halim, Marah Halim, Eksistensi Wilayahul Hisbah dalam Sistem Pemerintahan Islam, *Jurnal Ilmiah Islam Futura Volume X, No. 2*, Februari 2011, hlm. 66 - 67.

⁴Al-Mawardi, *al-Ahkam al-Sultaniyyah wa al-Wilayah al-Diniyyah*, Cet. III, (Mesir: Matba'at Mustafa al-Babi al-Halabi, 1973), hlm. 240.

manusia; dan ketiga, campuran antara hak Allah dan hak manusia. Demikian pula dengan nahi munkar juga dibagi menurut kategori tersebut.

Al-Saqati, pemikiran al-Saqati tentang *hisbah* terdapat dalam karyanya yang khusus mengkaji tentang hisbah yang berjudul *Fi Adab al-Hisbah* (Etika Pengawasan).⁵ Al-Saqati menekankan pentingnya hisbah dalam kegiatan perdagangan di pasar. Dalam menentukan kegiatan muamalah apa saja yang harus diawasi, al-Saqati berpegang kepada hadis-hadis Nabi tentang bisnis yang terlarang. Nabi juga menyerukan pedagang untuk jujur dalam timbangan, sukatan, takaran, dan segala alat ukur lainnya. Nabi melarang adanya upaya penimbunan barang untuk mengeruk keuntungan.⁶

Al-Ghazali, pemikiran al-Ghazali tentang hisbah terdapat dalam kitab karya besarnya *Ihya' 'Ulum al-Din*. Tujuan *hisbah* adalah *amar ma'ruf nahi munkar* untuk melindungi hak-hak Allah. Rukun hisbah menurut al-Ghazali adalah: 1) *Muhtasib* (petugas hisbah); 2) *Muhtasab Fih* (perbuatan yang menjadi objek hisbah); 3) *Muhtasab 'Alaih* (pelaku yang ditujukan kepadanya hisbah); dan 4) *Ihtisab* (bentuk-bentuk hisbah).⁷ Al-Ghazali juga menetapkan syarat bagi masing-masing rukun tersebut. Al-Ghazali membagi obyek pengawasan menjadi beberapa bentuk: 1) kemungkar di masjid; 2) kemungkar di pasar 3) kemungkar di jalan; 4) kemungkar di tempat pemandian umum; 5) kemungkar dalam pesta; dan 6) kemungkar umum lain seperti kewajiban memperbaiki diri sendiri kemudian orang lain.

Ibn Taymiyyah, Pemikiran Ibn Taymiyyah tentang hisbah terdapat dalam karya khususnya, yakni kitab *al-Hisbah fi al-Islam aw Wazifat al Hukumah al-Islamiyyah* (Hisbah dalam Islam atau Administrasi Negara Islam). Bentuk lembaga hisbah sendiri menurut Ibn Taymiyyah, dapat dibuat sesuai kebutuhan, perubahan waktu, dan budaya masyarakat. Sebab hal ini adalah persoalan

⁵ Auni bin Haji Abdullah, *Hisbah dan Pentadbiran Negara*, hlm. 54.

⁶ Al-Saqati, *Fi Adab al-Hisbah*, (Beirut: Dar al-Fikr al-Hadith, 1987), hlm. 17.

⁷ Al-Ghazali, *Ihya' 'Ulum al-Din, Juzu' III & Juzu' VI*, (Beirut: Dar el-Fikr, 1980), hlm. 1236.

ijtihadi yang tidak dijelaskan secara eksplisit dalam syariat. Dan muhtasib yang diangkat untuk melaksanakan tugas hisbah haruslah figur yang amanah, bijaksana, adil, dan taat kepada Allah dan Rasul.⁸ Ibn Taymiyyah menekankan empat hal yang harus dilakukan oleh muhtasib yaitu menyekat penindasan, mengontrol harga barang, memenuhi kebutuhan pokok rakyat, dan mengontrol sistem upah pekerja. Bidang tugas muhtasib adalah menyeru orang untuk melaksanakan shalat, menghukum yang tidak melaksanakannya, serta mengawasi kegiatan imam dan muazin. Jika dia tidak mampu melakukan tugasnya, muhtasib boleh meminta bantuan kepada hakim atau lembaga lain.⁹

Jadi dalam hal ini institusi *hisbah* sangat membantu pemerintah dalam mengontrol dan mengawasi perilaku sosial penduduk, kinerja para *muhtasib* dalam melaksanakan kewajiban agama dan kerja untuk pemerintah.

Rumah sewa dan kost di Gampong Peuniti terletak di wilayah yang strategis dipertengahan kota. Gampong Peuniti kecamatan Baiturrahman juga merupakan gampong yang dipadati rumah sewa dan kost. Dikarenakan akses jalan yang mudah menuju kampus dan tempat-tempat lain di sekitaran Banda Aceh. Dalam hal sewa-menyewa Islam menganjurkan bahwa adanya kesepakatan dan perjanjian yang dilakukan antara pemilik rumah dengan penyewa, dalam penentuan isi kontrak, disamping ditentukannya harga sewa, masa penyewaan, identitas para pihak, dan juga disampaikan mengenai peraturan yang menyangkut disiplin para pihak penyewa. Selama penggunaan objek sewa, peraturan dibentuk dengan memasukkan nilai kearifan lokal Gampong Peuniti, maupun ketentuan pribadi dari pemilik rumah sewa. Peraturan yang ditetapkan seperti; pihak pemilik rumah sewa harap melaporkan rumah yang akan disewakan kepada kepala dusun setempat, kemudian setiap penyewa yang akan menyewa rumah baik itu rumah untuk keluarga atau kos-

⁸ *Ibid.*, hlm. 7.

⁹ Ibn Taymiyyah, *al-Hisbahfi al-Islam aw Wazifah al-Hukumah al-Islamiyyah*, Cet. I, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1992, hlm. 8.

kosan di Gampong Peuniti harap melapor dan menyerahkan data diri beserta keluarga kepada kepala dusun setempat, tidak melakukan hal-hal yang melanggar syariat Islam, dengan tidak membawa masuk lawan jenis ke dalam rumah dan tidak bertemu dengan lawan jenis didepan rumah lewat jam 22.00 wib, dan apabila pihak penyewa tidak mematuhi peraturan yang telah ditetapkan, maka pihak penyewa siap terhadap sanksi yang akan diberikan oleh aparaturnya gampong. Begitu pula dengan pemilik rumah sewa harus mengawasi keadaan rumah yang disewakan dan menegaskan peraturan yang ditetapkan kepada penyewa agar tidak terjadi hal-hal yang melanggar syariat islam.

Dalam realitas perdagangan sering terjadi ketidak sesuaian antara kebijakan pemerintah dengan apa yang terjadi di lapangan dan juga sering terjadinya berbagai bentuk kecurangan-kecurangan dalam transaksi jual beli yang menyebabkan kerugian pada salah satu pihak. Sedangkan dalam hal sewa menyewa sering terjadinya pelanggaran perjanjian yang dilakukan secara sepihak baik itu oleh penyewa maupun pemilik rumah sewa, seperti halnya rumah sewa di Gampong Peuniti, banyak penyewa rumah yang salah memanfaatkan rumah yang disewakan atau tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Demikian pula dengan pemilik rumah sewa kurangnya pengawasan serta menganggap remeh terhadap harus adanya perjanjian diantara kedua belah pihak, sehingga apabila terjadi sengketa atau permasalahan diantara keduanya dapat menyulitkan pihak aparaturnya gampong dalam penyelesaian permasalahan tersebut dan juga banyak pemilik rumah sewa yang tidak melaporkan rumah yang akan disewakannya kepada pihak aparaturnya gampong, dimana hal ini dapat berpengaruh dalam pengawasan yang akan dilakukan oleh pihak aparaturnya gampong. Kemudian penyebab masalah tersebut terjadi dikarenakan rendahnya kesadaran dan pengetahuan yang dimiliki oleh pihak yang melakukan transaksi tersebut tanpa memperhatikan etika dan norma yang harus dipatuhi. Oleh karena itu, dalam konsep al-hisbah pengawasan harus

dilakukan pada setiap kegiatan muamalah agar dapat menghindari pelanggaran syariat Islam.

Saat ini Gampong Peuniti belum memiliki peraturan yang mengatur mengenai pengawasan dalam sewa-menyewa rumah atau kos-kosan secara tertulis, melainkan peraturan yang dibuat hanya antara pemilik sewa dan penyewa saja baik itu secara tertulis maupun lisan, sehingga tidak adanya kesamaan aturan secara umum di dalam gampong tersebut serta tidak terdapat pengawasan khusus yang dilakukan aparat gampong terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi di dalam gampong tersebut. Apabila terdapat pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh pihak penyewa khususnya yang menyimpang dengan syariat Islam di Aceh, maka aparat gampong hanya melakukan musyawarah dengan pihak penyewa beserta keluarganya untuk dilakukan upaya hukum selanjutnya. Dikarenakan pelanggaran yang terjadi di Gampong Peuniti penyewa dan pemilik rumah sewa tidak menjalankan arahan yang diberikan oleh aparat gampong baik itu dari kepala dusun maupun keuchik gampong.¹⁰ Dan hal itu disebabkan juga oleh kurangnya penegasan mengenai tata tertib rumah sewa dari pihak aparat Gampong Peuniti.

Dengan tidak adanya peraturan yang tertulis dan minimnya pengawasan yang dilakukan oleh aparat Gampong Peuniti dapat menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan salah satu pihak baik pihak pemilik rumah sewa maupun masyarakat Gampong Peuniti. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik dan ingin meneliti lebih lanjut terkait permasalahan ini sehingga penulis melakukan penelitian ini dengan judul **“Analisis Sistem Pengawasan Rumah Sewa Di Gampong Peuniti Kecamatan Baiturrahman Banda Aceh Menurut Konsep Al-Hisbah”**.

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Denny Chandra, (Keuchik Gampong Peuniti Kec. Baiturrahman, Banda Aceh), pada tanggal 17 Desember 2023.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah diatas, peneliti dapat merumuskan beberapa masalah yang dapat dibahas dan dikaji untuk penelitian ini, didalam permasalahan tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana perjanjian praktek sewa menyewa di Gampong Peuniti ditinjau dari konsep *ijārah 'ala al-manāfi'* ?
2. Bagaimana pengawasan yang dilakukan aparatur Gampong Peuniti terhadap praktek sewa menyewa menurut konsep *al-hisbah* ?
3. Apa saja kendala yang dihadapi oleh aparatur Gampong Peuniti dalam melakukan pengawasan terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti ?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin peneliti capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui perjanjian praktek sewa menyewa di Gampong Peuniti ditinjau dari konsep *ijārah 'ala al-manāfi'* .
2. Untuk mengetahui pengawasan yang dilakukan aparatur Gampong Peuniti terhadap praktek sewa menyewa menurut konsep *al-hisbah*.
3. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh aparatur Gampong Peuniti dalam melakukan pengawasan terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti.

D. Penjelasan Istilah

Untuk memudahkan dalam memahami penelitian ini, maka peneliti menjelaskan beberapa istilah yang terdapat didalam judul penelitian ini, agar terhindar dari penafsiran yang salah dalam memahami istilah pada penelitian ini. Berikut beberapa istilah-istilah yang peneliti jelaskan adalah :

1. Analisis

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), menjelaskan arti kata analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan,

dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-muasabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).¹¹

Menurut Komaruddin dalam bukunya menyebutkan pengertian analisis adalah proses berpikir tentang bagaimana memecah suatu keseluruhan menjadi bagian-bagian penyusunnya sehingga dapat mengidentifikasi ciri-cirinya, hubungannya satu sama lain, dan fungsinya dalam satu kesatuan yang utuhnya.¹²

2. Sistem

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), menjelaskan arti kata sistem adalah perangkat atau unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas. Atau dapat diartikan sebagai susunan yang teratur dari pandangan, teori, asas, dan sebagainya.¹³

3. Pengawasan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menjelaskan bahwa pengawasan berasal dari kata “awas” yang berarti mengamati dan menjaga baik - baik.¹⁴

4. Rumah Sewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan rumah sebagai; 1) bangunan untuk tempat tinggal; 2) bangunan pada umumnya (seperti gedung).¹⁵ Sedangkan sewa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang.¹⁶

¹¹*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, situs: <https://kbbi.web.id/analisis>, Diakses pada tanggal 11 Desember 2023.

¹²Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, Ed-5, (Jakarta: Bumi Aksara, 2001), hlm. 53.

¹³*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, situs: <https://kbbi.web.id/sistem>, Diakses pada tanggal 12 Desember 2023.

¹⁴*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, situs: <https://kbbi.web.id/pengawasan>. Diakses pada tanggal 12 Desember 2023.

¹⁵*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, situs: Arti kata rumah - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, Diakses pada tanggal 12 Desember 2023.

¹⁶*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, situs: <https://kbbi.web.id/sewa>. Diakses pada tanggal 12 Desember 2023.

mungkar) yang melihat serta mengawasi setiap rumah sewa dan kost yang berada di Gampong Rukoh, pengawasan tersebut dilakukan pada setiap malam yaitu dengan berkeliling di seputaran gampong dengan titik fokus yaitu setiap rumah sewa dan kost yang berhadapan dan bersebelahan antara laki-laki dan perempuan. Praktik sewa menyewa rumah dan kost di Gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala bertentangan dengan akad *ijārah bi al-manfaat* dalam perspektif fiqh muamalah. Hal ini dikarenakan tidak adanya kerjasama antara pemilik rumah sewa, penyewa dengan pihak aparat gampong. Pihak pemilik rumah sewa dan kost menyalahi aturan yang telah ditetapkan oleh aparat gampong.¹⁸

Skripsi yang ditulis oleh Andria Mauliza memiliki kemiripan dengan judul yang penulis teliti, keduanya membahas tentang pengawasan terhadap rumah sewa, hanya saja penelitian Andria Mauliza berfokus pada praktik penyewaan rumah sewa dan kost ditinjau dari perspektif fiqh muamalah yang penelitiannya dilakukan di Gampong Rukoh kecamatan Syiah Kuala. Sedangkan peneliti fokus pada sistem pengawasan rumah sewa di Gampong Peuniti menurut konsep *al-hisbah*.

Kedua, "*Pengawasan Disperindagkop Terhadap Transaksi Swalayan Di Kota Langsa Dalam Perspektif Konsep Al-Hisbah*", yang ditulis oleh Aina Wutsqa Husin pada tahun 2022. Hasil penelitian menjelaskan bahwa Bentuk pengawasan dari kewenangan Disperindagkop Kota Langsa dalam mengawasi transaksi swalayan-swalayan di Kota Langsa tergolong ke dalam pengawasan preventif, karena sebelum melakukan pengawasan Disperindagkop Kota Langsa membuat rancangan rencana terhadap suatu kegiatan yang ingin dilakukan agar nantinya tidak terjadi penyimpangan-penyimpangan pada saat berlangsungnya pengawasan tersebut. Adapun bentuk pengawasan yang dilakukan Disperindagkop Kota Langsa terhadap rekayasa harga di swalayan, yaitu dengan

¹⁸Andria Mauliza, "*Praktik Penyewaan Rumah Dan Kost Gampong Rukoh Ditinjau Dari Perspektif Fiqh Mumalah*". (Skripsi UIN Ar-Raniry), 2018.

cara melakukan kebijakan operasi pasar, yang meliputi pengawasan terhadap penetapan harga dan pengelolaan swalayan, bentuk pengawasan tersebut dilakukan untuk menjaga keadilan dan kesejahteraan konsumen, yakni pihak yang melakukan transaksi jual beli di swalayan-swalayan Kota Langsa. Berdasarkan konsep *al-hisbah* bahwasanya Disperindagkop Kota Langsa sebagai salah satu lembaga *al-hisbah* telah menerapkan pengawasan secara maksimal dan keseluruhan terhadap transaksi swalayan di Kota Langsa. Peraturan tentang pengawasan yang telah dikeluarkan Disperindagkop Kota Langsa telah sesuai dengan konsep *al-hisbah*.¹⁹

Berdasarkan skripsi diatas, lebih berfokus pada pengawasan Disperindagkop terhadap transaksi swalayan di Kota Langsa dalam perspektif konsep *al-hisbah* , sedangkan penulis berfokus pada sistem pengawasan rumah sewa di gampong Peuniti menurut konsep *al-hisbah*.

Ketiga, “*Sistem Pengawasan Dinas Perhubungan Terhadap Angkutan Antarkota Dalam Provinsi (AKDP) Aceh Dalam Perspektif Al-Hisbah*”, yang ditulis oleh Rina Rahmayana pada tahun 2022. Hasil penelitian menjelaskan bahwa sistem pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perhubungan Aceh dalam mengawasi angkutan antarkota dalam provinsi menggunakan bentuk pengawasan preventif. Adapun sistem pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perhubungan Aceh yaitu pengawasan uji trayek dengan cara mendatangi loket dan turun ke jalan melakukan razia dan pengawasan wajib masuk terminal dengan cara mendirikan bangunan pos-pos yang tersebar di terminal dan lintasan yang berguna untuk memantau pergerakan angkutan antarkota dalam provinsi (AKDP). Jika ditinjau berdasarkan konsep *al-hisbah* bahwasanya Dinas Perhubungan Aceh sebagai salah satu lembaga *al-hisbah* telah menerapkan pengawasan kepada masyarakat secara maksimal dan menyeluruh sehingga

¹⁹Aina Wutsqa Husin, “*Pengawasan Disperindagkop Terhadap Tranksaksi Swalayan Di Kota Langsa Dalam Perspektif Konsep Al-Hisbah*”. (Skripsi UIN Ar-Raniry), 2022.

pelaku usaha yang melakukan penyimpangan ataupun melanggar peraturan tersebut akan diberikan peringatan dan sanksi yang tegas.²⁰

Dari penelitian yang dilakukan oleh Rina Rahmayana memiliki perbedaan pada objek sistem pengawasan yang dilakukan, Rina Rahmayana menganalisis sistem pengawasan Dinas Perhubungan terhadap angkutan antar kota, sedangkan penulis menganalisis pengawasan rumah sewa di Gampong Peuniti.

Keempat, Jurnal yang ditulis oleh Herianto, Didin Hafidhuddin, Irfan Syauqi Beik pada tahun 2017 yang berjudul “*Analisis Pengawasan Ekonomi Al Hisbah Dan Komisi Pengawas Dan Perannya Dalam Persaingan Usaha*”, hasil penelitian menjelaskan bahwa *al-hisbah* memiliki kesamaan dengan KPPU dalam beberapa hal yang terkait dengan kewenangan. *Al-hisbah* dan KPPU bersama melakukan investigasi terhadap dugaan atas praktek monopoli dan persaingan tidak sehat, menerima gugatan dari pihak yang bersengketa. Namun dalam hal wewenang pemberian sanksi KPPU hanya diberikan kewenangan berupa pemberian sanksi administratif sebagai ganti rugi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan dalam bentuk nominal yang telah tertera dalam UU No. 05/1999. Adapun *al-hisbah*, pada dasarnya lebih mengutamakan sanksi berupa peringatan dan penyadaran yang bersifat *preferentif* maupun *repressif*.²¹

Penelitian yang dilakukan oleh Herianto, Didin Hafidhuddin, Irfan Syauqi Beik lebih berfokus pada pengawasan ekonomi *al-hisbah* dan Komisi Pengawas dan perannya dalam persaingan usaha, sedangkan penulis fokus pada peran aparatur gampong dalam pengawasan rumah sewa di Gampong Peuniti menurut konsep *al-hisbah*.

²⁰Rina Rahmayana, “*Sistem Pengawasan Dinas Perhubungan Terhadap Angkutan Antarkota Dalam Provinsi (AKDP) Aceh Dalam Perspektif Al-Hisbah*”. (Skripsi UIN Ar-Raniry), 2022.

²¹Herianto, Didin Hafidhuddin, Irfan Syauqi Beik, “*Analisis Pengawasan Ekonomi Al Hisbah Dan Komisi Pengawas Dan Perannya Dalam Persaingan Usaha*”. *Kasaba: Journal Of Islamic Economy*, (10)1, 68-85.

Kelima, “*Perbandingan Antara Fungsi Hisbah dan Lembaga Pengawasan Perekonomian Modern*”, yang ditulis oleh Alviaan Mushafy Abdullah pada tahun 2015. Hasil penelitian menjelaskan bahwa ditemukan perbedaan antara kedua lembaga yang mencolok ini, antara lain pada fungsi yang dimiliki oleh kedua lembaga tersebut, karena *hisbah* belum terlalu spesifik tidak seperti lembaga pengawasan perekonomian sekarang yang sudah dibagi-bagi berdasarkan spesifikasi masing-masing. Namun juga terdapat persamaan yang terletak pada tugas utama oleh keduanya yaitu mengawasi yang khususnya dalam sektor ekonomi dari 3 aspek, yaitu produksi, distribusi dan konsumsi.²²

Dari penelitian diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang penulis teliti, pada fokus penelitian, dalam penelitian Alviaan Mushafy Abdullah membahas tentang perbandingan antara fungsi *hisbah* dan lembaga pengawasan perekonomian modern, sedangkan dalam penelitian ini penulis membahas mengenai sistem pengawasan rumah sewa di Gampong Peuniti menurut konsep *al-hisbah*.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan serangkaian proses yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan data maupun informasi untuk kebutuhan penelitian. Dalam melakukan sebuah penelitian, peneliti harus memiliki data-data yang lengkap, faktual dan objektif, agar sebuah penelitian dapat tersusun secara sistematis dan terstruktur. Metode-metode yang digunakan untuk suatu penelitian harus mempunyai nilai kualitas dan tujuan yang jelas untuk sebuah karya ilmiah. Oleh karena itu metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah :

1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan penelitian sosiologis (empiris). Penelitian sosiologis (empiris), yaitu penelitian yang

²²Alviaan Mushafy Abdullah, “*Perbandingan Antara Fungsi Hisbah dan Lembaga Pengawasan Perekonomian Modern*”, (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta), 2015.

diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau lembaga pemerintah. Dengan kata lain penelitian sosiologis (empiris) adalah penelitian yang menganalisis tentang penerapan hukum dalam kenyataannya terhadap individu, kelompok, masyarakat, lembaga hukum dalam masyarakat dengan menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum dalam kaitannya dengan penerapan atau berlakunya hukum.

Dengan pendekatan ini, maka penulis akan melakukan observasi dan wawancara secara langsung dengan aparat Gampong Peuniti yang terkait dalam melakukan pengawasan terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti serta pemilik rumah sewa di Gampong Peuniti.²³

2. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini menggunakan penelitian kualitatif. Menurut Moeleong, penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain, secara holistik, dan dengan cara mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Peneliti akan mengumpulkan data melalui wawancara dan observasi dengan terjun langsung ke lapangan menemui informan. Dari data yang diperoleh, kemudian peneliti sajikan dalam bentuk deskripsi kata-kata agar lebih mudah dimengerti sesuai dengan yang didapatkan di lapangan.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa sumber data yang terdiri dari :

²³Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama. (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm.83.

a. Data Primer

Data primer merupakan jenis data yang diperoleh dan digali dari sumber utamanya (sumber asli), baik berupa data kualitatif maupun data kuantitatif yang belum diolah.²⁴ Adapun data primer yang diperoleh oleh peneliti melalui wawancara yang dilakukan kepada aparatur Gampong Peuniti yaitu; keuchik Gampong Peuniti, tuha peut gampong, dan kepala dusun. Peneliti juga melakukan wawancara kepada tiga orang pemilik rumah sewa dan tiga orang penyewa rumah sewa. serta mencatat dan merekam setiap informasi yang dijelaskan dan didapatkan.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan jenis data yang diperoleh dari pihak lain, berupa dokumen-dokumen resmi, jurnal yang berhubungan dengan objek penelitian baik itu laporan, skripsi, tesis, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan topik skripsi yang sedang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara/Interview

Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung dengan adanya interaksi komunikasi antara pihak peneliti selaku penanya dan responden selaku pihak yang diharapkan memberikan jawaban.²⁵ Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan, peneliti akan mengajukan pertanyaan yang berkaitan dengan topik yang diteliti dalam wawancara dengan aparatur Gampong Peuniti dan pemilik rumah sewa.

b. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data secara dokumentasi merupakan suatu cara yang dilakukan peneliti untuk mendapatkan data primer dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan Analisis Sistem Pengawasan

²⁴ Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada,1999), hlm.122

²⁵*Ibid.*, hlm. 136.

Rumah Sewa Di Gampong Peuniti Menurut Konsep *Al-Hisbah*. Dokumentasi berupa tulisan, gambar visual, atau hasil monumental seseorang. Pedoman prosedurnya adalah sebagai berikut: 1). Surat permohonan melakukan penelitian, 2). Protokol wawancara, 3). Verbatim wawancara, 4). Pedoman observasi, 5). Hasil observasi.²⁶

c. Studi Pustaka

Pada penelitian ini, penulis menggunakan studi pustaka untuk referensi dalam karya ilmiah ini, baik itu jurnal, artikel, buku, website yang berkaitan dengan analisis sistem pengawasan rumah sewa di Gampong Peuniti menurut konsep *al-hisbah*.

5. Objektivitas dan Validitas Data

Teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan data yang sangat penting di dalam penelitian kualitatif, guna untuk mengetahui tingkat kepercayaan terhadap temuan penelitian. Dengan peneliti mengadakan keabsahan data yang diperoleh menggunakan teknik yang tepat, maka hasil penelitian dapat dipertanggungjawabkan dari berbagai aspek dan segi. Oleh karena itu, diperlukan suatu teknik untuk memeriksa keabsahan data. Dalam penelitian ini menggunakan triangulasi sumber, triangulasi sumber bertujuan untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.

6. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen yang digunakan dalam pengumpulan data dengan teknik wawancara adalah kertas, pulpen, alat perekam, untuk mencatat dan merekam keterangan-keterangan yang dijelaskan oleh narasumber agar proses penelitian berjalan dengan lancar tanpa ada kendala dan hambatan.

²⁶Fakultas Syariah dan Hukum, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Revisi 2019*, (Banda Aceh, UIN Ar-Raniry, 2018), hlm. 37.

7. Teknik Analisis Data

Pada Penelitian ini, penulis menganalisis data menggunakan metode kualitatif yang menguraikan dan menggambarkan secara tertulis tanpa ada angka atau statistic. Pengolahan data dapat dilakukan dengan menghimpun data yang berkaitan dengan penelitian, membaca, menelaah, dan mencatat data-data yang telah dikumpulkan, klasifikasi data, sehingga dari data yang diperoleh dapat ditarik suatu kesimpulan.²⁷

8. Pedoman Penulisan

Adapun referensi yang digunakan sebagai pedoman dalam penulisan karya ilmiah ini adalah:

- a. Al-Quran dan terjemahannya
- b. Buku Fiqh Muamalah dan Ekonomi Islam
- c. Kamus Besar Bahasa Indonesia
- d. Buku pedoman skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

G. Sistematika Pembahasan

Pembahasan pada skripsi ini terdiri dari empat bab, yang dimana masing-masing bab terdiri dari sub bab dengan sistematika empat bab. Setiap bab berisi uraian sub bahasan yang disesuaikan dengan pembahasan masing-masing bab. Adapun pembagian per-bab dalam penulisan skripsi ini adalah sebagaimana yang telah diuraikan berikut ini: - R A N I R Y

Bab satu merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan landasan yang berisikan kajian teoritis mengenai tinjauan umum landasan teori, tentang konsep *ijārah ‘ala al-manāfi’* dalam fiqh muamalah, yaitu pengertian *ijārah ‘ala al-manāfi’* dan dasar hukumnya, rukun & syarat *ijārah ‘ala al-manāfi’*, pendapat para fuqaha tentang *ijārah ‘ala al-*

²⁷Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 75.

manāfi', ketentuan pemanfaatan objek *ijārah 'ala al-manāfi*', dan konsep *al-hisbah* dalam fiqih muamalah, yaitu pengertian *al-hisbah* dan dasar hukum *al-hisbah*, pendapat fuqaha tentang *al-hisbah*, tujuan dan manfaat *al-hisbah* dalam mekanisme pasar serta wewenang *al-hisbah* dalam pengawasan.

Bab tiga merupakan bab hasil dari penelitian yang dilakukan penulis mencakup gambaran umum rumah sewa di Gampong Peuniti, penerapan praktek sewa menyewa di Gampong Peuniti ditinjau dari konsep *ijārah 'ala al-manāfi*', pengawasan yang dilakukan aparatur Gampong Peuniti terhadap praktek sewa menyewa menurut konsep *al-hisbah*, kendala yang dihadapi oleh aparatur Gampong Peuniti dalam melakukan pengawasan terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti dan upaya aparatur gampong agar dapat menghindari penggunaan rumah sewa yang bertentangan dengan ketentuan aturan gampong.

Bab empat merupakan bab penutup dari keseluruhan pembahasan yang berisikan kesimpulan dan saran yang berkenaan dengan penelitian ini yang dianggap perlu oleh penulis untuk menyempurnakan penelitian ini.



BAB DUA

KONSEP *IJĀRAH* ‘*ALA AL-MANĀFI*’ DAN *AL-HISBAH* PADA PEMANFAATAN DAN PENGAWASAN RUMAH SEWA DALAM Fiqh MUAMALAH

A. Konsep *Ijarah* ‘*Ala Al-Manāfi*’ dalam Fiqh Muamalah

1. Pengertian *Ijarah* ‘*Ala al-Manāfi*’ dan Dasar Hukumnya

Dalam fiqh Islam, sewa menyewa disebut dengan *ijarah*. *Al ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang secara bahasa ialah *al-iwadh*, yang berarti ganti dan upah. Secara bahasa *ijarah* juga diartikan sebagai “*balasan*” atau “*imbalan*” yang diberikan sebagai upah atas suatu pekerjaan.²⁸ Sedangkan secara istilah *ijarah* adalah pemilikan jasa dari seorang *ajir* (orang yang di kontrak tenaganya) oleh *musta’jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta’jir* oleh seorang *ajir*.²⁹

Menurut M.A. Tihami, *al-Ijarah* (sewa menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.³⁰

Ada beberapa pendapat para ulama fiqh yang berbeda-beda dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyah

جامعة الرانري
AR - RANIRY عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”³¹

Dengan demikian, menurut mazhab Hanafiyah, *ijarah* merupakan akad yang membolehkan pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diberikan dengan adanya pembayaran atau imbalan

²⁸ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001), hlm. 422.

²⁹ Moh Mahfur Wachid, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, (Surabaya: Risalah Gusti, 2002), hlm. 83.

³⁰ Ru’fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Banten: Media Madani, 2020), hlm. 181.

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu’amalah*, Cet Ke 10, (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2016), hlm. 114.

dalam jumlah yang telah disepakati bersama antara pemilik objek transaksi sebagai penyewa dengan orang yang akan memanfaatkan objek yang disewa.

2. Menurut Malikiyah

بِعَوَضٍ مَعْلُومَةٍ مُدَّةً مُبَاحَةً تَمْلِكُكَ مَنَافِعَ شَيْءٍ

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

3. Menurut As-Syafi’iyah

بِعَوَضٍ وَالْإِبَاحَةَ لِبَدَلٍ قَابِلَةٍ مُبَاحَةً مَعْلُومَةً مَقْصُودَةً عَلَى مَنَفَعَةٍ عَقْدٌ مَعْلُومٌ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”³²

Dapat dipahami bahwa *ijārah* yang dilakukan tersebut merupakan keinginan oleh para kedua belah pihak antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Disamping itu, objek yang dapat diijarahkan bukanlah harta yang diharamkan dalam Islam.

4. Menurut Hanafiyah

akad *ijārah* ialah penjualan manfaat. Dimana aset yang disewakan dapat berupa rumah, mobil, peralatan, dan lain sebagainya, dikarenakan yang ditransfer adalah manfaat dari aset tersebut sehingga segala sesuatu yang dapat ditransfer manfaatnya dapat menjadi objek *ijārah*. Dengan demikian, barang yang habis dikonsumsi tidak dapat menjadi objek *ijārah*, karena mengambil manfaatnya berarti memilikinya.³³

³² Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121-122.

³³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 385-387.

Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah tercapainya akad *ijārah* 'ala al-manāfi' ialah ketika objek akadnya itu telah dimanfaatkan dan diambil sedikit demi sedikit. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanafiyah, hukum *ijārah* tercapai pada saat akad. Adapun masa *ijārah* dianggap ada secara *hukmi*, seakan-akan ia adalah barang yang berwujud.³⁴

Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat. Maksudnya pemilikan manfaat dari suatu aset atau benda dengan adanya imbalan dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.³⁵

Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah berpendapat bahwa *ijārah* merupakan akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui saat itu.³⁶ Menurut Sohari Sahrani dkk, *ijārah* adalah akad perjanjian yang berkenaan dengan kemanfaatan tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.³⁷ Yang dimaksud dengan kemanfaatan dalam penjelasan tersebut adalah kejelasan mengenai fungsi dan kegunaan suatu barang serta kebebasan dalam menggunakannya hingga suatu masa tertentu sesuai dengan kesepakatan. Walaupun manfaat tersebut bukan benda yang dapat dilihat dan dipegang, namun manfaat ini tetap diibaratkan seperti sebuah benda.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 109/DSN MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah (*ujrah*) tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan

³⁴ *Ibid*, hlm. 412 .

³⁵ *Ibid*, hlm. 168.

³⁶ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), hlm. 50.

³⁷ Sohari Sahrani dkk, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indnesia, 2011), hlm.

demikian maka akad *ijārah* hukumnya mubah tanpa ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan manfaat antara pemilik dengan penyewa.³⁸

Berdasarkan beberapa pendapat ulama di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam akad *ijārah* tersebut terdapat tiga hal penting. Pertama, pihak-pihak yang membuat transaksi, yaitu penyewa, pekerja dan majikan. Kedua, perjanjian, ijab dan qabul. Ketiga, objek akad, berupa barang sewaan dan upah (*ujrah*). Dari beberapa definisi di atas, jika dilihat dari segi objeknya maka akad *ijarah* dibagi menjadi dua macam, yaitu yang bersifat manfaat (*ijārah 'ala al-manāfi'*) dan yang bersifat pekerjaan (*ijārah 'ala al-amal*).

Ijārah yang bersifat manfaat disebut juga *ijārah 'ala al-manāfi'* merupakan sewa-menyewa dalam praktik yang dilakukan pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang yang bersifat mubah (boleh) seperti sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa toko, sewa-menyewa kendaraan, sewa-menyewa pakaian, sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.

Hukum *ijārah 'ala al-manāfi'* diperbolehkan ketika objek akad *ijārah* atas manfaat yang dibolehkan dan tidak boleh melakukan akad *ijārah* atas manfaat yang diharamkan, seperti kita ketahui, karena manfaatnya diharamkan maka tidak boleh mengambil imbalan atasnya, seperti bangkai dan darah, hal ini berdasarkan kesepakatan para ulama. Dan barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan ataupun untuk disewakan lagi kepada orang lain dengan konsekuensi barang tersebut tidak mengganggu dan tidak merusak barang yang disewakan. Dalam konteks *ijārah 'ala al-manāfi'* praktik sewa menyewa hanya pemindahan manfaat terhadap barang yang disewa saja tanpa pemindahan kepemilikan barang tersebut. Sebagai imbalan pengambilan manfaat dari suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran.

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan

³⁸ Fatwa DSN MUI No. 09/DSN – MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.

tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.³⁹ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad *ijārah 'ala al-manāfi'* merupakan sebuah kesepakatan yang mengikat, yaitu sebuah kesepakatan yang dibuat antara kedua belah pihak yang dapat menimbulkan hak serta kewajiban antara keduanya. Namun demikian, ada beberapa permasalahan yang harus dirincikan berdasarkan akad *ijārah 'ala al-manāfi'*, perinciannya adalah sebagai berikut.

Ijārah al-'ardh (akad sewa tanah) untuk didirikannya bangunan atau untuk ditanami pepohonan. Akad sewa tersebut dinyatakan sah jika dijelaskan peruntukannya. Jika akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah tersebut (*mu'jir*) memberi izin untuk dapat ditanami tanaman apa saja.

Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, begitu pula untuk angkutan dan kendaraan serta masa penggunaannya. Karena binatang banyak dimanfaatkan untuk keperluan, jadi untuk menghindari sengketa dikemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.⁴⁰

Adapun dasar hukum *ijarah 'ala al-manafi'* terdapat dalam Al-Qur'an, Hadist dan Ijma'. Beberapa ayat Al-Qur'an yang menjadi dasar terhadap akad *ijārah*, antara lain:

a. Dalil Al-Qur'an

Dalam surat At-Thalaq ayat 6, Allah berfirman:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
 أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ
 أُجُورَهُنَّ وَأَنْتُمْ بِمِعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَنُرِّضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ (٦)

³⁹ Imam Taqiyuddin Abi Bakar Ibn Muhammad Husaini, *Kifayah Al-Akhyar*, Juz 1, Cet Ke 2 (Surabaya: Syayid Nabhan, 2000), hlm. 130.

⁴⁰ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 85.

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 sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS. At-Thalaq: 6)

Ayat di atas dapat dipahami bahwasannya Allah SWT membenarkan seorang pemimpin rumah tangga atau seorang ayah untuk memberikan imbalan kepada istrinya yang telah menyusui anaknya. Jika di dalam rumah tangga terjadi masalah mengenai penyusuan, maka Allah memerintahkan untuk memecahkan masalah tersebut yaitu dengan musyawarah, termasuk mengenai imbalan dengan musyawarah yang baik. Jika terdapat kesulitan maka boleh meminta orang lain untuk menyusunya.⁴¹

Firman Allah SWT surat Al-Qashash 26-27 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنِّي خَيْرٌ مِّنْ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦)
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ فَإِنْ
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ عَلَيْكَ سَعْدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ
 الصَّالِحِينَ (٢٧)

Artinya: “Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” Dia (Syu’aib) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku

⁴¹ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah: Pesan. Kesan Dan Keserasian Al-Qur’an*, Volume 14, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 303

tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik.” (QS. Al-Qashas: 26-27)

Dalam ayat di atas digambarkan bahwa ketika seorang ingin mengupah orang lain, ia harus mencari orang yang amanah, kuat dan rajin. Hal ini dikarenakan Islam memberikan tempat terhormat kepada para pekerja yang rajin, jujur dan kuat, baik pegawai maupun buruh. Di samping itu, ayat tersebut juga menjelaskan bahwa hak-hak pegawai yang diupahkan hendaknya dibayar dan ditunaikan pada waktu yang telah disepakati.⁴² Maka ayat ini dijadikan salah satu dasar hukum atau dalil oleh para ulama dan fuqaha untuk melakukan praktik sewa-menyewa dan memudahkan seseorang untuk menyelesaikan pekerjaannya dengan baik sehingga dapat menguntungkan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut.

b. Hadist

Hadist riwayat Ahmad dan Abu Daud dari Sa’ad Ibnu Abi Waqash, berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَاسَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا،
فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا
بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”⁴³

Hadist di atas menjelaskan bahwa Nabi Muhammad SAW dalam hal ini memberikan penjelasan mengenai larangan membayar *ujrah* dari tanaman yang berasal dari tanah yang disewakan. Beliau menjelaskan

⁴² Muhsin Qaraati, *Tafsir Untuk Anak-Anak Muda: Surah Qashas*, (Teri, Salman Nano). (Jakarta: Al-Huda, 2002), hlm. 57.

⁴³ Abu Daud, *Sunan Abi Daud*, (Riyadh: Darussalam Linsyra Kwa Tauji’, 1994), hlm. 271.87

bahwa terdapat ketentuan mengenai kebolehan dan ketidakbolehan untuk dijadikan sebagai *ujrah* (upah), agar para pihak yang bertransaksi terhindar dari ketidakjelasan hukum dari harta yang diterima. Nabi Muhammad SAW sendiri, selain banyak memberikan penjelasan mengenai anjuran, dan juga memberi contoh teladan dalam pemberian imbalan (upah) kepada orang yang telah memberikan jasanya. Persoalan agama dalam *ijārah* juga tidak dijadikan sebagai penentu dibolehan atau tidak, sah atau tidaknya akad tersebut.

c. Ijma'

Para ulama sepakat untuk memperbolehkan akad *ijārah* dilakukan. Hal ini tidak hanya didasarkan pada kebutuhan aktual saja tetapi juga kebutuhan masyarakat akan manfaat *ijārah*. Dan selama akad jual beli barang itu diperbolehkan, maka akad *ijārah* 'ala al-manāfi juga boleh.⁴⁴ Dari penjelasan ayat, hadist dan ijma' di atas, Allah SWT menegaskan bahwa sewa-menyewa dibolehan dalam ketentuan Islam, karena antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sama-sama memiliki hak dan kewajiban yang harus diterima. Dengan demikian, dalam *ijārah* pihak yang satu menyerahkan barang untuk dipergunakan oleh pihak yang lainnya dalam jangka waktu tertentu dan pihak lainnya mempunyai keharusan untuk membayar harga sewa yang telah disepakati bersama. Dalam hal *ijārah* benar-benar mengutamakan keuntungan antara kedua belah pihak yang telah melakukan akad tersebut.⁴⁵

⁴⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 386.

⁴⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, Cet Ke 10, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 117.

2. Rukun & Syarat *Ijarah 'Ala Al-Manafi'*

a. Rukun *Ijarah 'Ala Al-Manāfi'*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijarah* adalah ijab dan qabul, antara lain dengan menggunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'far*, *al-iktira'*, dan *al-ikra'*.⁴⁶

Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada 4, yaitu:

1) *'Aqid* (orang yang berakad)

Mu'jir dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharauf* (mengendalikan harta) dan saling meridhai. Allah swt. berfirman:

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. (QS. An-Nisa: 29)

bagi orang yang berakad *ijarah*, disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

2) *Shighat akad*

Shighat (ijab kabul) antara *mu'jir* dan *mus'tajir*. Ijab Kabul sewa menyewa dan upah mengupah misalnya: "Aku sewakan mobil

⁴⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 125.

ini kepadamu setiap hari Rp.5000,00, maka *musta'jir* menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”. Adapun ijab kabul upah mengupah, misalnya seseorang berkata, “Kuserahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp.5000,00”, kemudian *musta'jir* menjawab, “Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan.”

3) *Ujrah* (upah)

Ujrah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah mengupah.

4) Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah diisyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- a. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b. Hendaklah benda-benda yang objek sewa-menyewa dan upah-mengupah diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
- c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara', bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- d. Benda yang disewakan diisyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.⁴⁷

5) Perjanjian, dimana dalam akad *ijārah 'ala al-manāfi'* salah satu rukun yang harus ada adalah perjanjian, dikarenakan dalam perjanjian tersebut tercantum beberapa ketentuan yaitu; ketentuan waktu dan tempat, kesepakatan dan persetujuan dari kedua belah

⁴⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, Cet Ke 10, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), hlm. 117-118.

pihak, biaya sewa, dan ketentuan tambahan yang mencakup dalam ketentuan-ketentuan tambahan adalah ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak, selama ketentuan-ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam atau hukum yang berlaku.

b. Syarat *Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’*

Syarat *ijārah* terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual-beli, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat lazim.

1) Syarat *al-inqad* (terjadinya akad)

Syarat *al-inqad* berkaitan dengan ‘*aqid*, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, ‘*aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak mumayyiz, dipandang sah apabila telah diizinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* adalah syarat *ijārah* dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak mumayyiz adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya.

Ulama Hanabilah dan Syafi’iyah mensyaratkan orang yang akad mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.

2) Syarat *an-nafadz* (pelaksanaan)

Agar *ijārah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh ‘*aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliyah). Dengan demikian, *ijārah al-fudhul* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak

memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

3) Syarat sah *ijārah*

Keabsahan *ijārah* berkaitan dengan *'aqid* (orang yang akad), *ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*), yaitu:

a) Adanya keridaan dari kedua pihak yang akad

Dalam perjanjian sewa-menyewa dikatakan tidak sah apabila dalam perjanjian tersebut adanya unsur pemaksaan. Maksudnya adalah sesuatu yang telah diakadkan harus berdasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak harus ridha akan isi perjanjian tersebut, dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

b) *Ma'qud 'alaih* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada *ma'qud 'alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *'aqid*. Beberapa cara untuk mengetahui *ma'qud 'alaih* (barang) dengan jelas yaitu:

1) Penjelasan manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, "Saya sewakan salah satu dari rumah ini".

2) Penjelasan waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Syafi'iyah

mensyaratkannya sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

3) Sewa bulanan

Menurut ulama Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, "Saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp50.000,00" sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, "Saya sewa selama sebulan".

Sedangkan menurut jumhur ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya tergantung pada pemakaiannya, Selain itu, yang paling penting adalah adanya keridhaan dan kesesuaian dengan uang sewa.

c) Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara'

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan syara', seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk memburu, dan lain-lain. Para ulama sepakat melarang ijarah, baik benda atau pun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa.⁴⁸

4) Syarat Kelaziman

Syarat kelaziman ijarah agar akad itu mengikat, maka diperlukan dua hal, yakni:

- a) Objek kerja tidak boleh cacat (*'aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas objek kerja tersebut. Apabila terdapat kecacatan yang demikian sifatnya, maka *musta'jir* boleh memilih antara meneruskan dengan mengurangi upah (*ujrah*) atau membatalkannya (*fasakh*).

⁴⁸Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm. 125-128.

b) Tidak adanya alasan yang membolehkan mem*fasakh* (membatalkan) *ijārah*. Dalam hal ini terdapat beberapa pendapat dari kalangan ulama, menurut ulama Hanafiyah *ijārah* batal karena adanya uzur, sebab kebutuhan untuk manfaat akan hilang apabila uzur. Adapun uzur (alasan) yang mewajibkan *fasakh*, yaitu:

- 1) Uzur dari pihak orang yang menyewakan (pemilik barang), seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang atau tidak ada jalan lain kecuali dengan menjualnya.
 - 2) Uzur dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam mengerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau perkerjaan menjadi sia-sia.
 - 3) Uzur dalam fisik barang atau sesuatu yang disewakan, seperti menyewa kamar mandi di sebuah kampung untuk disewakan dalam waktu tertentu, kemudian ternyata penduduk kampung tersebut pergi, maka ia tidak wajib membayar upah (*ujrah*) pada pemiliknya.⁴⁹
3. Pendapat Para Fuqaha Tentang *Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’*

Ibnu Qayyim al-Jauziyyah adalah seorang ahli Fikih yang bermazhab Hambali, yang mereformasi pendapat pakar fikih sebelumnya mengenai teori *ijārah*, terutama mengenai teori manfaat yang merupakan salah satu bagian dari rukun yang penting didalam akad *ijārah*. Menurut Ibnu Qayyim dalam kitab yang berjudul *I’lam al-Muwaqqi’in ‘an Rabb al-‘Alamin* berkata, “Konsep yang digunakan oleh para fuqaha bahwa yang bisa dijadikan objek *ijārah* adalah manfaat bukan barang. Apabila objeknya barang, itu merupakan konsep yang salah karena yang seperti itu tidak ada

⁴⁹Imam Mustofa, *Fiqih Mu’amalah Kontemporer Cet Ke 3*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018). hlm. 112-113.

dalilnya baik dalam al-qur'an, sunnah, ijma', maupun qiyas yang benar. Akan tetapi sumber-sumber hukum justru menunjukkan bahwa barang yang muncul sedikit demi sedikit tetap disertai pokok barangnya, maka dihukumi sebagai manfaat seperti buah pada pohon, air di sumur, dan susu pada hewan. Oleh sebab itu, dalam akad waqaf disamakan antara barang dan manfaat sehingga diperbolehkan memanfaatkan hewan ternak untuk diambil susunya.

Oleh karena itu, dalam akad wakaf disamakan antara barang dan manfaat sehingga dibolehkan mewakafkan manfaat seperti mewakafkan tempat tinggal, dan dibolehkan mewakafkan barang seperti mewakafkan binatang ternak untuk dimanfaatkan susunya. Begitu juga, dalam akad *tabarru'* disamakan antara barang dan manfaat seperti akad *ariyah* yang memanfaatkan barang kemudian mengembalikannya lagi, akad *munihah* yang memberikan hewan ternak untuk diminum susunya kemudian dikembalikan lagi, akad *qardh* yang meminjamkan dirham lalu dikembalikan gantinya, maka demikian pula dalam akad *ijārah* terkadang terbentuk akad atas manfaatnya dan terkadang pula terbentuk akad atas barang yang tercipta dan muncul sedikit demi sedikit, tetapi pokok barangnya tetap, seperti susu dari perempuan yang menyusui dan manfaat dari kolam air. Karena barang ini tumbuh dengan sedikit demi sedikit dan tetapnya sosok pokok barang maka ia seperti manfaat. Yang menyatukan keduanya adalah tercapainya maksud akad sedikit demi sedikit, baik yang tercapainya itu barang maupun manfaat.⁵⁰

Ijārah juga diartikan sebagai akad yang berisi kepemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang digantikan dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.⁵¹

⁵⁰ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 388-389.

⁵¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1997), hlm. 73.

Mazhab Hanafiyah mengatakan bahwa *ijārah* merupakan akad atas suatu manfaat yang dibolehkan menurut syara' dan diketahui jumlah manfaat tersebut yang diambil sedikit demi sedikit dalam waktu tertentu dengan adanya *'iwadh*.⁵² Dapat dipahami bahwa *ijārah* merupakan akad yang memanfaatkan suatu benda dalam waktu tertentu dengan adanya *'iwadh* kepada pemilik barang dengan jumlah yang disepakati antara penyewa dengan yang menyewakan.

Syafi'iyah menjelaskan *ijārah* sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, bersifat mubah, dan dapat dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Mereka melarang menggantungkan *ijārah* atas barang ke waktu yang akan datang, seperti yang dilarang dalam jual beli, kecuali untuk tanggungan. Pendapat Syafi'iyah yang paling benar tentang *ijārah* atas barang adalah bahwa pemilik dapat memperbaharui masa sewa sebelum berakhirnya akad, dikarenakan dua masa sewa tersebut berkaitan dalam satu akad transaksi.⁵³

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *ijārah* dapat diistilahkan dengan *kira'*. Namun, untuk istilah *ijārah* mereka berpendapat bahwa *ijārah* adalah suatu akad atau kesepakatan terhadap manfaat dari manusia dan benda-benda bergerak lainnya, seperti kapal laut dan binatang, sedangkan untuk *kira'* digunakan pada benda yang bersifat tetap. Akan tetapi, dalam hal tertentu penggunaan istilah ini terkadang juga saling digunakan. Ulama Malikiyah menjelaskan *ijārah* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Penjelasan ini sama dengan penjelasan oleh ulama Hanafiyah.⁵⁴

⁵² Abdurrahman al-Jaziry, *Kitab Fiqh 'ala al-azahib al-arba'ah*, Jilid III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), hlm. 98.

⁵³ Asy-Syarbani al-Khathib, *Mughni al-Muhtaj*, Jilid II, (Beirut: Dar al-Fikr, 1978), hlm. 233.

⁵⁴ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, (Kairo: Darul Fikr, t.t), hlm. 20.

4. Ketentuan Pemanfaatan Objek *Ijārah ‘Ala Al-Manāfi’*

Pemanfaatan objek dari *ijārah ‘ala al-manāfi’* merupakan penggunaan manfaat dari aset yang disewa tersebut. Oleh karena itu, aset sewa diberikan kepada penyewa sesuai dengan persyaratan yang disebutkan oleh pemilik sewa, begitu pula dengan manfaat, yang harus dijelaskan secara khusus dengan menyatakan keadaan nyata dari aset sewa beserta jangka waktunya. Berdasarkan penjelasan tentang manfaat tersebut, *ijārah* dibagi menjadi dua macam:

- a. *Ijārah* aset yang manfaatnya dipenuhi dengan aset tertentu. Dalam *ijārah* ini, jika aset rusak maka *ijārah* menjadi batal. Contohnya penyewaan rumah untuk tempat tinggal. Bila rumah tersebut ternyata tidak bisa ditempati, maka *ijārah* batal.
- b. *Ijārah* yang spesifikasinya diterima berdasarkan penjelasan pemberi sewa. Dalam *ijārah*, perumusan manfaat didasarkan pada apa yang telah dijelaskan oleh pemberi sewa. Apabila dalam waktu tertentu manfaat tidak terpenuhi, misalnya karena kerusakan aset, maka pemberi sewa harus menyediakan penggantinya.⁵⁵

Orang yang menyewakan (*al-mu’jir*) mendapatkan keuntungan berupa *ujrah* (uang sewa) dari hasil penyewaan barang atau jasa dari pihak penyewa (*musta’jir*) yang telah mengambil manfaat atas barang/jasa yang telah diberikan kepada pihak yang menyewakan (*mu’jir*). Dalam pemanfaatan *ijārah ‘ala al-manāfi’* seperti halnya sewa rumah, jika seseorang menyewa rumah, dibolehkan memanfaatkan sesuai keinginan penyewa, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain. Begitu juga dalam sewa-menyewa tanah, sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa

⁵⁵ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama Dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkia Institut, 1999), hlm. 157-158.

yang akan ditanamkan atau bangunan apa yang akan didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan, *ijārah* akan dinyatakan rusak.⁵⁶

B. Konsep *Al-Hisbah* Dalam Fiqih Muamalah

1. Pengertian dan Dasar Hukum *Al-Hisbah*

Kata *hisbah* secara etimologi adalah Masdar dari kata kerja **حَسِبَ** - **حَسَبَ** yang berarti menghitung atau mengira. *Hisbah* juga mempunyai pengertian upah, balasan dan pahala yang diharapkan dari Allah SWT. *Hisbah* juga dapat diartikan pengaturan yang baik. Secara etimologi Ibn Taimiyah, mendefinisikan *Hisbah* merupakan lembaga yang mempunyai wewenang untuk menegakkan *amr ma'ruf nahi munkar* yang bukan termasuk *umara* (penguasa), *qadha*, dan wilayah *al-mazalin*. Al-mawardi mendefinisikan *hisbah* sebagai lembaga yang berwenang menjalankan *amr ma'ruf nahi munkar*.⁵⁷ Ibn Khaldun menyatakan bahwa *hisbah* merupakan institusi keagamaan yang termasuk bagian dari *amar ma'ruf nahi munkar* yang merupakan kewajiban bagi seluruh kaum muslimin.⁵⁸

Dapat disimpulkan bahwa *al-hisbah* adalah institusi atau lembaga yang secara khusus dibentuk oleh pemerintah. Yang memiliki tujuan dalam menjalankan *amr ma'ruf nahi munkar*. Serta bertugas dalam mengawasi berbagai kegiatan ekonomi di pasar, menjaga mekanisme pasar supaya berjalan normal, dan tidak terdistorsi serta melakukan tindakan korektif ketika terjadi distorsi pasar.

Definisi lain menyatakan bahwa *hisbah* merupakan komponen perintah pemerintah atas kegiatan seseorang, khususnya dalam lingkaran moral, agama, keuangan, dan dalam kepentingan umum atau kehidupan publik sebagai aturan umum untuk mencapai pemerataan dan strategi dalam pandangan standar Islam, serta dibentuk menjadi kecenderungan umum atau

⁵⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm. 132.

⁵⁷ Islahi, Abdul Azhim, *Economic Concepts of Ibn Taimiyah*, (London: The Islamic Foundation, 1824), hlm. 187.

⁵⁸ Rozalinda, *Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014) hlm.175.

standar. Pengaturan umum atau bisa dikatakan bahwa *hisbah* adalah landasan yang mengontrol pasar dan tradisi moral. *Hisbah* juga dapat diartikan sebagai lembaga standarisasi preventif karena kemampuan dasarnya adalah untuk mendorong individu dalam melakukan sesuatu yang bermanfaat dan menghindari kejahatan. Namun wilayah kemampuan penguasaan *hisbah* tidak hanya pada bidang agama dan etika. Sebagaimana telah ditunjukkan oleh Muhammad al-Mubarak, kemampuan *hisbah* merentang ke wilayah keuangan dan sebagian besar terkait dengan agregat atau kehidupan publik untuk mencapai keadilan dan kebenaran sesuai standar Islam dan dibentuk menjadi kecenderungan normal pada satu waktu dan tempat.⁵⁹

Al-Hisbah adalah lembaga resmi negara yang berwenang menyelesaikan masalah atau sengketa kecil yang menurut sifatnya tidak memerlukan sistem peradilan. Seiring berjalannya waktu, lembaga ini mengalami transformasi. *Hisbah* hadir sebagai lembaga pengawasan yang melakukan pengawasan secara personal guna meluruskan etika bisnis dan menjaga agar tidak terjadi penyimpangan. Pengawasan yang mulanya hanya berlaku untuk mengawasi kinerja di pasar, kini berkembang meliputi berbagai lini kehidupan di era modern. Bahkan negara mengambil peran yang cukup besar dengan menciptakan berbagai lembaga pengawasan sesuai dengan porsi dan kinerjanya masing-masing. Seperti pengawasan di bidang ekonomi, sosial, keamanan, dan lain sebagainya. Pada awalnya pengawasan hanya digunakan untuk memantau kinerja pasar; kemudian saat ini berkembang ke berbagai bidang kehidupan. Bahkan, negara memainkan peran penting dalam pembentukan berbagai lembaga pengawasan yang proporsional dengan tanggung jawab dan hasil masing-masing, seperti pengawasan ekonomi, sosial, keamanan dan lain sebagainya.

⁵⁹ Ririn Noviyanti, "Tinjauan Fungsi Hisbah dalam kegiatan Perekonomian", *Iqtishodia : Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1, Maret 2017. hlm. 64.

Adapun dalil Al-Qur'an yang menjadi dasar persyari'atan *al-hisbah*, sebagaimana terdapat dalam al-Qur'an, yaitu pada surat Ali-Imran ayat 104:

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ (١٠٤)

Artinya: “Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; mereka adalah orang-orang yang beruntung.” (QS. Ali Imran :104).

Ayat diatas memerintahkan kita untuk memilih sekelompok individu dalam menangani dakwah, dan masing-masing dari kita memperhatikan dan meluruskannya. Imam Qurtubi melanjutkan dengan mengatakan bahwa *minkum* yang berarti *tab'id*. Intinya, para ulama dan seluruh umat manusia harus melaksanakan dua perintah ini (menyerukan ma'ruf dan mencegah maksiat). Selain itu, disebutkan bahwa makna *tab'id* adalah menjelaskan jenis, yang menunjukkan bahwa ini adalah sesuatu yang dilakukan oleh semua manusia. Untuk mendesak mereka yang baik dan menghindari mereka dari yang buruk.⁶⁰

Ayat lain yang menjadi dasar pensyari'atan *al-hisbah* yaitu surat al-A'raf ayat 157:

الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الرَّسُولَ النَّبِيَّ الْأُمِّيَّ الَّذِي يَجِدُونَهُ مَكْتُوبًا عِنْدَهُمْ فِي التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ يَأْمُرُهُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَاهُمْ عَنِ الْمُنْكَرِ وَيُحِلُّ لَهُمُ الطَّيِّبَاتِ وَيُحَرِّمُ عَلَيْهِمُ الْخَبَائِثَ وَيَضَعُ عَنْهُمْ إِصْرَهُمْ وَالْأَغْلَالَ الَّتِي كَانَتْ عَلَيْهِمْ فَالَّذِينَ آمَنُوا بِهِ وَعَزَّرُوهُ وَنَصَرُوهُ وَاتَّبَعُوا النُّورَ الَّذِي أُنزِلَ مَعَهُ ۗ أُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ (١٥٧)

Artinya: (Yaitu) orang-orang yang mengikut Rasul, Nabi yang ummi yang (namanya) mereka dapati tertulis di dalam Taurat dan Injil yang ada di sisi mereka, yang menyuruh mereka mengerjakan yang ma'ruf dan melarang mereka dari

⁶⁰ Imam Qurthubi, *Al- Jami' Li Ahkamil Qur'an*, Jilid 4, (Kairo: Daar Kutub Al-Mishriyah, 1964), hlm. 165.

mengerjakan yang mungkar dan menghalalkan bagi mereka segala yang baik dan mengharamkan bagi mereka segala yang buruk dan membuang dari mereka beban-beban dan belenggu-belenggu yang ada pada mereka. Maka orang-orang yang beriman kepadanya, memuliakannya, menolongnya dan mengikuti cahaya yang terang yang diturunkan kepadanya (al-Qur'an), mereka itulah orang-orang yang beruntung. (QS. Al-A'raf :157).

Makna ayat di atas adalah bahwa di bawah syariat yang diperkenalkan Nabi Muhammad SAW, Bani Israil tidak lagi harus memikul beban yang berat. Misalnya, dianjurkan bunuh diri untuk menunjukkan tobat, memotong anggota tubuh orang yang melakukan kesalahan, membuang atau memotong kain najis, menghukum kisas karena membunuh, terlepas dari apakah mereka bersalah atau tidak, dan sebagainya.⁶¹

Allah juga menjelaskan dalam ayat ini bahwa sifat Nabi Muhammad adalah menyerukan kepada yang ma'ruf dan melarang melakukan kemungkaran. Sebagaimana yang disebutkan dalam kitab-kitab sebelum al-qur'an. Kedudukan Rasulullah sebagai seorang Rasul juga termasuk sebagai kepala negara, yang tidak pernah memerintahkan umatnya selain kepada yang baik-baik, dan juga tidak melarang apapun kecuali hal tersebut mengandung kemungkaran.⁶²

2. Pendapat Fugaha Tentang *Al-hisbah*

a) Al-Mawardi

Pemikiran Al-Mawardi tentang konsep hisbah terdapat dalam kitab *al-Ahkam al-Sultaniyyah wa al-Wilayah al-Diniyyah* (Ilmu Tata Negara dan Kekuasaan Keagamaan). Al-Mawardi mendefinisikan *hisbah* identik dengan konsep *amar ma'ruf nahi munkar* itu sendiri, dia hanya menambahkan kalimat “jika secara nyata ditinggalkan” (dalam hal

⁶¹ *Ibid*, hlm. 1490.

⁶² Abu Al-Fida' Isma'il bin Umar bin Katsir, *Tafsir Al-Qur'an Al-'Adhim*, Jilid 3, (Saudi Arabia: Daar Thibbiyah Li An-Nasyr Wa At-Tauzi', 1999), hlm. 487.

kebaikan) dan “jika secara nyata dilakukan” (dalam hal kemungkaran). Yang artinya objek *hisbah* adalah perbuatan yang secara nyata dilakukan dan berpotensi mengganggu ketertiban masyarakat. Terhadap perbuatan mengabaikan kebaikan dan melakukan pelanggaran yang tidak tampak, maka bukan menjadi tugas muhtasib, sebab hal itu bertentangan dengan prinsip ajaran Islam yang melarang mencari-cari kesalahan orang lain.⁶³

Menurut Al-Mawardi, tugas *hisbah* dilaksanakan muhtasib. Selain muhtasib, *hisbah* juga dilakukan oleh *mutatawwi'* (relawan). *Muhtasib* termasuk hakim yang menangani perkara pelanggaran ketertiban umum dan kesusilaan. *Wilayatul Hisbah* disebut dengan pengadilan di tempat (*trial on the spot*). Metode peradilannya juga berbeda dengan hakim biasa atau hakim luar biasa (*qadi al-mazalim*). Al-Mawardi membagi tugas-tugas *hisbah* menjadi dua tugas pokok, pertama *amar ma'ruf* (menganjurkan kebajikan) dan kedua *nahi munkar* (mencegah kemungkaran). *Amar ma'ruf* dibagi menjadi tiga kategori: pertama, yang berhubungan dengan hak-hak Allah; kedua, yang berhubungan dengan hak-hak manusia; dan ketiga, dan campuran antara hak Allah dan hak manusia. Demikian pula dengan *nahi munkar* juga dibagi menurut kategori tersebut.⁶⁴

b) Al-Saqati

Pemikiran al-Saqati tentang *hisbah* terdapat dalam karyanya yang khusus mengkaji tentang *hisbah* yang berjudul *Fi Adab al-Hisbah* (Etika Pengawasan).⁶⁵ Al-Saqati menekankan pentingnya *hisbah* dalam kegiatan perdagangan di pasar. Dalam menentukan kegiatan muamalah apa saja yang harus diawasi, al-Saqati berpegang kepada hadis-hadis Nabi tentang bisnis yang terlarang. Nabi juga menyerukan pedagang

⁶³ Marah Halim, Eksistensi Wilayatul Hisbah dalam Sistem Pemerintahan Islam, *Jurnal Ilmiah Islam Futura Volume X, No. 2*, Februari 2011, hlm. 70.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 71.

⁶⁵ Auni bin Haji Abdullah, *Hisbah dan Pentadbiran Negara*, hlm. 54.

untuk jujur dalam timbangan, sukatan, takaran, dan segala alat ukur lainnya. Nabi melarang adanya upaya penimbunan barang untuk mengeruk keuntungan.⁶⁶

c) Al-Ghazali

Pemikiran al-Ghazali tentang hisbah terdapat dalam kitab karya besarnya *Ihya' 'Ulum al-Din*. Tujuan hisbah adalah *amar ma'ruf nahi mungkar* untuk melindungi hak-hak Allah. Rukun hisbah menurut al-Ghazali adalah: 1) *Muhtasib* (petugas *hisbah*); 2) *Muhtasab Fih* (perbuatan yang menjadi objek *hisbah*); 3) *Muhtasab 'Alaih* (pelaku yang ditujukan kepadanya *hisbah*); dan 4) *Ihtisab* (bentuk-bentuk *hisbah*).⁶⁷ Al-Ghazali juga menetapkan syarat bagi masing-masing rukun tersebut. Al-Ghazali membagi obyek pengawasan menjadi beberapa bentuk: 1) kemungkar di masjid; 2) kemungkar di pasar 3) kemungkar di jalan; 4) kemungkar di tempat pemandian umum; 5) kemungkar dalam pesta; dan 6) kemungkar umum lain seperti kewajiban memperbaiki diri sendiri kemudian orang lain.

d) Ibn Taymiyyah

Pemikiran Ibn Taymiyyah tentang hisbah terdapat dalam karya khususnya, yakni kitab *al-Hisbah fi al-Islam aw Wazifat al Hukumah al-Islamiyyah* (Hisbah dalam Islam atau Administrasi Negara Islam). Bentuk lembaga hisbah sendiri menurut Ibn Taymiyyah, dapat dibuat sesuai kebutuhan, perubahan waktu, dan budaya masyarakat. Sebab hal ini adalah persoalan ijtihadi yang tidak dijelaskan secara eksplisit dalam syariat. Dan muhtasib yang diangkat untuk melaksanakan tugas hisbah haruslah figur yang amanah, bijaksana, adil, dan taat kepada Allah dan

⁶⁶ Al-Saqati, *Fi Adab al-Hisbah*, (Beirut: Dar al-Fikr al-Hadith, 1987), hlm. 17.

⁶⁷Al-Ghazali, *Ihya' 'Ulum al-Din, Juzu' III & Juzu' VI*, (Beirut: Dar el-Fikr, 1980), hlm. 1236.

Rasul.⁶⁸ Ibn Taymiyyah menekankan empat hal yang harus dilakukan oleh muhtasib yaitu menyekat penindasan, mengontrol harga barang, memenuhi kebutuhan pokok rakyat, dan mengontrol sistem upah pekerja. Bidang tugas muhtasib adalah menyeru orang untuk melaksanakan shalat, menghukum yang tidak melaksanakannya, serta mengawasi kegiatan imam dan muazin. Jika dia tidak mampu melakukan tugasnya, *muhtasib* boleh meminta bantuan kepada hakim atau lembaga lain.⁶⁹

e) Rafiq Yunus Al Mishri

Rafiq Yunus Al Mishri berpendapat bahwa *hisbah* merupakan petugas yang bertugas mengawasi pasar serta tingkah laku masyarakat. Dalam kamus *al hadi ilah lughah al arab*, *hisbah* adalah tugas yang dilakukan oleh negara untuk memastikan bahwa rakyat melakukan perintah dan menjauhi larangan syara berkaitan dengan takaran dan timbangan yang benar dan mengawasi jalannya jual beli untuk menghilangkan tipuan dan sejenisnya. Petugasnya di namakan dengan *muhtasib* atau *sahib ass suq* (pengawas pasar).⁷⁰

3. Tujuan dan Manfaat *Al-Hisbah* dalam Mekanisme Pasar

Mekanisme pasar Islami mengatur agar persaingan di pasar dilakukan secara adil. Setiap bentuk usaha yang dapat menimbulkan ketidakadilan yang dilarang. Praktik bisnis yang dilarang antara lain: *talaqqi rukhban*, mengurangi timbangan, menyembunyikan barang cacat, menukar kurma kering dengan kurma basah, menukar satu takar kurma kualitas bagus

⁶⁸ *Ibid*, hlm. 7.

⁶⁹ Ibn Taymiyyah, *al-Hisbahfi al-Islam aw Wazifah al-Hukumah al Islamiyyah*, Cet. I, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1992, hlm. 8.

⁷⁰ Fahrur Rozi, *Hisbah Dalam Islam*, *Attanwir : Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan Volume 10 (1)*, Maret 2019, hlm. 2.

dengan dua takar kurma kualitas sedang, transaksi *najasy*, *ikhhtikar*, dan *ghaban fahisy* yang besar.⁷¹

Dalam konteks ekonomi, ketidakadilan yang terjadi di pasar akibat praktik bisnis yang mengganggu mekanisme pasar ideal disebut distorsi pasar. Pengawasan dan perlindungan pasar dari praktik semacam ini merupakan tugas muhtasib, dengan melakukan inspeksi pasar. Dalam syariat Islam, muhtasib berhak menjatuhkan hukuman atau sanksi terhadap pelaku praktik tersebut, diperbolehkan secara langsung di tempat kejadian. Demikian pula dalam kondisi ketidaksempurnaan pasar, dalam kondisi khusus misalnya bahaya kelaparan, peperangan, monopoli dan konglomerasi. *Hisbah* sebagai otoritas negara, berwenang melakukan penetapan harga yang adil untuk melindungi kepentingan masyarakat luas. Dalam kasus dimana pemilik stok barang kebutuhan pokok tidak mau mengeluarkan barang dagangannya kecuali dengan harga yang lebih tinggi dari harga maksimum, sedangkan masyarakat sangat memerlukan stok barang tersebut di pasar, maka *hisbah* berhak memaksa mereka mengeluarkan atau menjual barang dagangannya tersebut ke pasar dan *hisbah* menetapkan harga barang tersebut dengan harga yang adil bagi para pelaku pasar dengan melakukan musyawarah dengan para pedagang.⁷²

Secara umum, dapat dikatakan baik negara atau *hisbah* merupakan *active participant* dalam kehidupan ekonomi suatu bangsa, dikarenakan mekanisme pasar tidak pernah bisa secara mutlak mewujudkan keadilan ekonomi. Dengan demikian *hisbah* dalam konteks ekonomi bertujuan menjaga kesempurnaan pasar agar dapat mewujudkan harga keseimbangan secara alamiah. Serta menghilangkan dan meminimalisirkan para pedagang yang melakukan distorsi pasar dan juga menjaga kenormalan instrumen

⁷¹ Zaidah Kusumawati, Peran *Hisbah* Dalam Mekanisme Pasar Islami, *Islamic Economics Journal* Vol. 1, No. 2, Desember 2015, hlm. 255.

⁷² *Ibid*, hlm. 256.

pasar, baik dalam konteks moral maupun hukum.⁷³ Selain itu institusi ini memiliki tujuan untuk meningkatkan produktivitas dan pendapatan.

4. Wewenang *Al-Hisbah* Dalam Pengawasan

Ibnu Khaldun dalam *al-muqaddimah* telah menguraikan macam-macam wewenang lembaga hisbah, akan tetapi tinjauannya dilakukan dari sudut pandang seorang sejarawan. Tinjauan dari sudut pandang seorang ahli hukum adalah yang dilakukan oleh al-Mawardi. Dimana al-Mawardi membagikannya atas konsepsi amar ma'ruf nahi munkar dan klasifikasi hak seperti ini dikemukakan oleh para fuqaha, yaitu hak Allah, hak hamba dan hak bersama. Atas dasar ini al-Mawardi membagi wewenang hisbah menjadi dua bagian yaitu: pertama, *amar ma'ruf* dan kedua, *nahi munkar*.

a. *Amar ma'ruf*.

Wewenang hisbah yang menyangkut amar ma'ruf dapat dibedakan menjadi tiga macam sesuai dengan pembagian, yaitu:

- 1) Wewenang yang berkaitan dengan hak murni Tuhan. Wewenang ini mengawasi pelaksanaan shalat jum'at, shalat jama'ah dengan segala syi'arnya serta menindak mereka yang dengan sengaja dan tanpa alasan syar'i meninggalkan shalat.
- 2) Wewenang yang berhubungan dengan hak hamba. Wewenang ini dibedakan menjadi dua macam yaitu; 1) yang menyangkut kepentingan publik dan 2) yang menyangkut kepentingan privat. Wewenang menyangkut kepentingan publik adalah pengawasan sektor kehidupan yang dianggap vital seperti air minum, pagar kota, bangunan-bangunan masjid, pelayanan kepada orang dalam perjalanan dan lain-lain. Sedangkan wewenang menyangkut kepentingan privat adalah pengawasan terhadap pemenuhan hak-hak pribadi seperti masalah pembayaran hutang yang ditunda-tunda dan hak-hak pribadi

⁷³ *Ibid*, hlm. 257.

lainnya yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Maka dalam hal ini petugas *hisbah* wajib melakukan penertiban dan menindak pelanggar-pelanggar hak itu dan memerintahkan mereka agar memenuhinya.

- 3) Wewenang yang menyangkut hak-hak bersama antara Tuhan dan manusia, seperti mengadakan wali bagi anak-anak yatim yang akan menikah; memerintahkan wanita-wanita supaya *beriddah* bila dicerai oleh suami dan menindak mereka bila melanggar ketentuan *iddah* itu; kemudian memerintahkan pemilik-pemilik binatang supaya menyempurnakan makanan binatang itu dan tidak membebaninya lebih dari kemampuannya dan memerintahkan orang yang menemukan barang hilang agar memenuhi hak-hak yang melekat padanya.

b. Nahi Munkar

Seperti *amar ma'ruf* yang dibedakan menurut pembagian hak-hak kepada tiga macam seperti di atas, nahi munkar juga diklasifikasi menurut cara tersebut, yaitu:

- 1) Wewenang melakukan nahi munkar menyangkut hak murni Tuhan oleh al-Mawardi dibagi tiga yaitu, pertama mengenai ibadat seperti penindakan terhadap orang yang tidak puasa di siang hari bulan ramadhan, menolak membayar zakat dan hal semacamnya. Kedua, larangan-larangan seperti ragu-ragu terhadap kebenaran agama. Dalam hal ini wali *hisbah* bertugas memperbaiki keadaan. Ketiga, muamalah seperti penindakan terhadap pelaku riba, pelaku pemalsuan barang-barang, pengurangan timbangan dan seterusnya.
- 2) Wewenang menyangkut hak-hak murni hamba seperti pengawasan terhadap kemungkinan adanya tindakan yang merugikan anggota masyarakat. Oleh sebab itu wali *hisbah*

mengawasi dan mencegah para dokter yang melakukan praktek tanpa memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

- 3) Wewenang menyangkut hak bersama, contohnya pengawasan terhadap pelabuhan terutama untuk mencegah adanya hal-hal yang akan berakibat membahayakan penumpang, mencegah imam-imam yang terlalu memanjangkan bacaan shalat, serta mencegah adanya gangguan pada jalan raya baik karena tingkah laku pemakai jalan maupun karena pendirian bangunan di tepi jalan yang terlalu menengah ke tengah jalan sehingga mengganggu dan membahayakan.

Selain dari sudut pandang hukum al-Mawardi, Ibnu Taimiyyah menyatakan pendapatnya dalam tulisan Abdul Azim Islahi, *hisbah* berwenang melakukan kontrol terhadap kondisi sosio-ekonomi secara komprehensif atas kegiatan perdagangan dan praktik-praktik ekonomi, mengawasi industri, jasa profesional, standarisasi produk, mengawasi penimbunan barang, praktik riba dan perantara, mengawasi perilaku masyarakat, pelaksanaan kewajiban agama dan pemerintah.⁷⁴

Sehingga dapat dikatakan *al-hisbah* dalam historis fiqh sangat erat kaitannya dengan kegiatan ekonomi masyarakat seperti halnya pengawasan pasar, dimana rumah sewa juga merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang sering terjadi dan kontrol harga di samping tugas-tugas penting lainnya. Dengan adanya pengawasan dari *al-hisbah* ini, mekanisme pasar dapat berjalan dengan normal dan kecurangan pelaku pasar dapat dicegah. Jika ditinjau dalam sejarah, sistem pengawasan pasar sebenarnya sudah ada sebelum Islam, namun hanya berbeda sistem dan cara kerjanya. Pada masa Rasulullah SAW dalam melakukan tugasnya selalu mengedepankan moral dengan berdasarkan petunjuk dari Allah SWT yaitu Al-Qur'an.

⁷⁴ Kamsi, Hisbah: Lembaga Keamanan Hukum dan Peradilan, *Al-Mazahib, Volume 1*, No. 2, Desember 2012, hlm. 247-249.

BAB TIGA
ANALISIS SISTEM PENGAWASAN RUMAH SEWA DI GAMPONG PEUNITI KECAMATAN BAITURRAHMAN BANDA ACEH MENURUT KONSEP AL-HISBAH

A. Gambaran Umum Rumah Sewa Di Gampong Peuniti

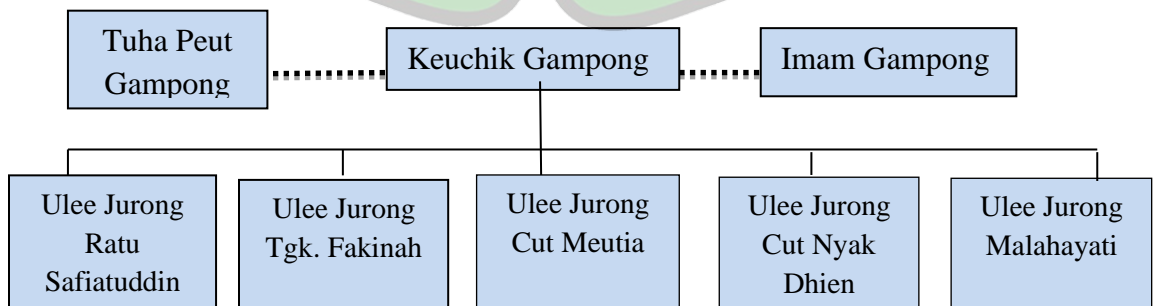
Gampong Peuniti merupakan salah satu gampong yang berada didalam kemukiman Baiturrahman, Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh yang memiliki luas wilayah kurang lebih sebesar 48,75 Ha dengan jumlah penduduk kurang lebih sebanyak 5882 orang. Gampong Peuniti terdiri atas beberapa cakupan wilayah (dusun), yaitu :

- 1) Dusun Ratu Safiatuddin
- 2) Dusun Malahayati
- 3) Dusun Cut Nyak Dhien
- 4) Dusun Cut Meutia
- 5) Dusun Tgk. Fakinah

Dan batas-batas wilayah Gampong Peuniti antara lain sebagai berikut:

- 1) Sebelah utara berbatasan dengan Krueng Aceh;
- 2) Sebelah timur berbatasan dengan Gampong Ateuk Pahlawan;
- 3) Sebelah selatan berbatasan dengan Gampong Neusu Jaya; dan
- 4) Sebelah barat berbatasan dengan Taman Putroe Phang.

Dengan struktur organisasi pemerintahan Gampong Peuniti sebagai berikut:



Gampong Peuniti merupakan salah satu gampong yang memiliki banyak rumah sewa, kurang lebih 170 unit rumah sewa. Rumah sewa di Gampong Peuniti memiliki ukuran yang bervariasi dalam segi ukuran ada yang sederhana dengan satu atau dua kamar tidur dan ada yang lebih besar dengan beberapa kamar tidur. Setiap rumah sewa yang ada di Gampong Peuniti dilengkapi dengan fasilitas dasar seperti kamar mandi, dapur, dan ruang tamu. Namun, tingkat kecanggihan fasilitas bisa bervariasi tergantung pada harga sewa dan standar pemilik rumah. Untuk harga rumah sewa di Gampong Peuniti juga bervariasi tergantung pada ukuran, fasilitas, dan lokasi rumah. Rumah-rumah dengan fasilitas yang lebih lengkap atau lokasi yang strategis memiliki harga sewa yang lebih tinggi.⁷⁵

Informasi sewa dapat diakses melalui sosial media yaitu instagram, whatsapp, tik tok dan adapun spanduk yang dipajang pada setiap rumah yang akan disewakan. Rumah sewa di gampong peuniti juga memiliki jarak yang cukup dekat diantara satu rumah dengan rumah lainnya. Sehingga banyak penduduk dari luar baik mahasiswa ataupun keluarga yang menetap di Gampong Peuniti dengan menyewa rumah. Dikarenakan letaknya yang strategis di pertengahan kota membuat banyak penyewa yang tertarik untuk menyewa di Gampong Peuniti.

B. Perjanjian Praktek Sewa Menyewa Di Gampong Peuniti Ditinjau Dari Konsep *Ijārah* ‘*Ala Al-Manāfi*’

Ijārah ‘*Ala Al-Manāfi*’ merupakan konsep sewa menyewa yang menekankan kepada penyewa bahwa tidak boleh menjadikan objek yang disewakan sebagai sesuatu yang disalahgunakan, seperti dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang dalam hukum syara'. Dikarenakan akad *ijārah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya.

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Denny Chandra, (Keuchik Gampong Peuniti, Kec. Baiturrahman, Banda Aceh), pada tanggal 18 Maret 2024.

Masyarakat di Gampong Peuniti pada umumnya mendiami rumah pribadi dan juga rumah sewa yang dikelola oleh masyarakat Gampong Peuniti sendiri. Yang memiliki jumlah rumah kontrakan lebih banyak dengan jumlah kurang lebih 120 unit sedangkan untuk kos-kosan kurang lebih 50 unit. Dalam praktik sewa menyewa di gampong ini telah lama dilakukan oleh masyarakat setempat namun, kebanyakan pemilik sewa tidak tinggal di Gampong peuniti melainkan di wilayah lain diluar gampong. Kemudian belum adanya ketentuan tertentu dalam sewa menyewa mengakibatkan adanya ketidak jelasan dalam akad sewa menyewa dan menimbulkan banyaknya pelanggaran yang dilakukan baik oleh pemilik rumah sewa ataupun penyewa sendiri. Terutama dalam hal perjanjian, pada realitanya di Gampong Peuniti masih belum ada perjanjian tertulis ketika pemilik sewa dan penyewa melakukan transaksi, sehingga jika terjadi suatu permasalahan, aparat gampong akan sulit dalam penyelesaiannya. Dikarenakan hal ini pemilik sewa dengan penyewa diharuskan untuk membuat perjanjian guna untuk mempermudah aparat gampong dalam melakukan pengawasan dan menyelesaikan permasalahan diantara keduanya.

Maka dalam akad *ijārah 'ala al-manāfi'* pemilik rumah sewa harus mengetahui dengan jelas pemanfaatan rumah yang disewakan digunakan untuk hal yang baik dan tidak menyalahi aturan syari'at Islam. Dikarenakan banyaknya permasalahan dan pelanggaran yang terjadi, salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah dalam hal pembayaran uang sewa menyewa dan pelanggaran syari'at Islam seperti khalwat. Disaat hal tersebut terjadi, pemilik sewa seringkali tidak mengetahui apabila terjadi pelanggaran syari'at yang dilakukan oleh penyewa dikarenakan pemilik sewa tidak melakukan pengawasan secara langsung.⁷⁶

Jika ditinjau dari konsep *ijārah 'ala al-manāfi'* akad tersebut tidak sah, dikarenakan apabila salah satu rukun atau syarat yang tidak sesuai dalam suatu

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Cut Mani, (Pemilik Rumah Sewa di Gampong Peuniti, Kec. Baiturrahman), pada tanggal 18 Maret 2024.

akad maka akad tersebut dapat dikatakan tidak sah. Kemudian jika tidak ada perjanjian dalam praktik sewa menyewa juga dapat merugikan salah satu pihak apabila terjadi permasalahan diantara pemilik rumah sewa dengan penyewa rumah dikarenakan tidak ada yang mengikat keduanya, meskipun keduanya telah melakukan kesepakatan. Dalam konsep *ijārah 'ala al-manāfi*' telah dijelaskan bahwa, praktek sewa menyewa diharuskan adanya perjanjian yang dapat mengikat keduanya, kejelasan dalam melakukan akad juga sangat penting, dikarenakan transaksi sewa menyewa di Gampong Peuniti masih belum sesuai dengan ketentuan Islam terutama dalam hal pemanfaatan rumah yang akan disewakan, hal ini disebabkan tidak adanya penjelasan mengenai persyaratan sewa, hak serta kewajiban masing-masing pihak.

Dengan adanya perjanjian dalam sewa menyewa juga dapat meningkatkan efektivitas aparatur gampong dalam melakukan pengawasan, dikarenakan dalam suatu perjanjian telah dijelaskan hak dan kewajiban kedua belah pihak secara jelas.

C. Pengawasan yang Dilakukan Aparatur Gampong Peuniti Terhadap Praktek Sewa Menyewa Menurut Konsep *Al-Hisbah*

Al-Hisbah mempunyai tugas pokok yang ditetapkan ada tiga yaitu: pengawasan, pembinaan, dan pelimpahan berkas perkara kepada penyidik. Tugas-tugas ini ditinjau dan dilihat keterkaitannya dengan aparatur gampong yang menjadi objek dalam tinjauan sebagai salah satu lembaga yang menjalankan sistem *al-hisbah*. Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, bahwa *hisbah* sebagai lembaga *normatif preventif* karena memiliki fungsi pokok untuk menghimbau agar masyarakat melakukan kebaikan dan menjauhi kemungkaran. Namun demikian, wilayah fungsi kontrol ini tidak hanya sebatas dalam bidang agama dan moral saja. Akan tetapi, menurut Muhammad al-Mubarak berpendapat bahwa fungsi *hisbah* mencakup pengawasan pada bidang ekonomi dan secara umum berhubungan dengan kehidupan kolektif dan publik untuk mencapai keadilan dan kebenaran menurut

prinsip Islam yang dikembangkan menjadi kebiasaan umum pada satu waktu dan tempat.

Pengawasan dilakukan dalam tiga bentuk yaitu, pengawasan *preventif*, merupakan pelaksanaan pengawasan yang dilaksanakan sebelum kegiatan untuk mengantisipasi adanya tindakan penyimpangan. Sedangkan pengawasan *represif*, merupakan pengawasan yang bersifat mencegah agar pemerintah daerah tidak mengambil kebijakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan pengawasan *kuratif*, merupakan pengawasan yang dilakukan dengan melibatkan tindakan responsif terhadap pelanggaran yang terjadi, seperti memberikan peringatan atau mengambil tindakan hukum. Dari ketiga bentuk pengawasan diatas, bentuk pengawasan yang dilakukan di Gampong Peuniti cenderung menggunakan dua bentuk pengawasan yaitu, pengawasan *preventif* dan *represif*. Pengawasan *preventif* sendiri telah dilakukan oleh aparat Gampong Peuniti berupa pembinaan mengenai tata tertib rumah sewa yang ada di Gampong Peuniti, dan memastikan pemilik rumah sewa menyewakan rumah sewanya dalam keadaan aman. Sedangkan pengawasan *represif* telah dilakukan dengan diberlakukannya sanksi kepada penyewa atau pemilik rumah sewa yang melanggar peraturan yang telah ditetapkan oleh aparat gampong seperti, sanksi adat atau dikeluarkan dari gampong. Namun, dalam pelaksanaannya masih belum optimal, dikarenakan regulasi tertulis mengenai tata tertib dan sanksi pelanggaran belum diberlakukan.

Maka, pengawasan dalam praktek sewa menyewa di Gampong Peuniti belum dilakukan dengan semestinya. Sehingga apabila terjadi pelanggaran dalam pemanfaatan rumah sewa, pihak kepala dusun hanya membawa si penyewa dan pemilik rumah sewa ke masjid dan melakukan musyawarah dengan pihak tuha peut gampong.⁷⁷ Kurangnya pengawasan dalam praktek sewa

⁷⁷ Hasil Wawancara dengan Tgk. Abdul Razak, (Imam Mesjid Baitul Kiram, Gampong Peuniti Kec. Baiturrahman), pada tanggal 18 Maret 2024.

menyewa ini mengakibatkan banyak kasus yang terjadi di Gampong Peuniti baik itu kasus pelanggaran syariat Islam, pemanfaatan rumah sewa tersebut maupun permasalahan lainnya.

Pada tahun 2024 ini terdapat lima kasus pelanggaran syari'at Islam rumah sewa yang terjadi di Gampong Peuniti, salah satunya pelanggaran syari'at Islam yang terjadi pada bulan maret, salah seorang penyewa kost di lingkungan dusun Ratu Safiatuddin, didapati memasuki lawan jenis ke kamar kost yang ditempati, hal ini kemudian diketahui oleh imam gampong yang hendak pergi ke masjid, dan permasalahan ini diselesaikan di masjid oleh kepala dusun, imam gampong, dan tuha peut gampong dengan memberikan pembinaan serta teguran apabila terjadi hal yang sama, maka penyewa siap dikeluarkan dari gampong. Dan pihak kepala dusun sendiri mengatakan untuk pengawasan memang belum dilakukan, akan tetapi untuk tata tertib dalam rumah sewa di setiap dusun Gampong Peuniti telah ditetapkan yaitu:

- 1) Pemilik rumah sewa dan penyewa rumah wajib melapor kepada dusun dalam waktu 1x24 jam.
- 2) Penyewa rumah menyerahkan data diri seperti; kartu keluarga, ktp, nomor hp, dan surat aktif mahasiswa apabila dia menyewa kost di Gampong Peuniti untuk melanjutkan studi.
- 3) Tidak membawa lawan jenis yang bukan mahramnya ke dalam rumah.
- 4) Dilarang berjumpa dengan lawan jenis di depan rumah di atas pukul 22.00 wib.
- 5) Untuk yang bekerja diperbolehkan pulang ke kost paling telat pukul 00.00 wib.⁷⁸

Kemudian dari pihak pemilik rumah juga masih kurang pengawasan yang dilakukan, dikarenakan kurangnya kepedulian dan menganggap

⁷⁸ Hasil Wawancara dengan Mulyadi, (Kepala Dusun Ratu Safiatuddin, Gampong Peuniti Kec. Baiturrahman), pada tanggal 18 Maret 2024.

pengawasan tersebut adalah hal yang sia-sia dilakukan, sehingga pihak aparat gampong juga kurang melakukan kerja sama dengan pihak pemilik rumah sewa yang ada di Gampong Peuniti. Akan tetapi ada beberapa kepala lorong yang melakukan pengawasan secara pribadi dengan mengutip iuran perbulannya Rp.5.000 untuk membayar pemuda lorong tersebut dalam melakukan pengawasan di sekitar lorong dan kost an baik kost laki-laki maupun perempuan.⁷⁹ Hal ini dilakukan guna untuk menghindari penyalahgunaan pemanfaatan rumah sewa yang telah disepakati serta dapat mengawasi setiap hal yang bertentangan dengan syari'at Islam. Dalam menghindari penggunaan rumah sewa yang bertentangan dengan ketentuan aturan gampong, aparat gampong melakukan beberapa upaya diantaranya, melakukan musyawarah untuk membahas pembentukan qanun gampong, yang didalamnya harus mencakup ketentuan-ketentuan tentang tata cara penyewaan, jenis kegiatan yang diperbolehkan, dan sanksi bagi pelanggar. Kemudian membuat tim TAMAR (*Amar Ma'ruf Nahi Mungkar*) lebih aktif lagi dalam menjalankan tugasnya sebagai salah satu *muhtasib* yang melakukan pengawasan terkait penegakan syari'at Islam. Beberapa tugas tim TAMAR yaitu:

- 1) Menyelenggarakan program edukasi serta penyuluhan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap nilai-nilai Islam dan pentingnya *amar ma'ruf nahi mungkar* dalam kehidupan sehari-hari.
- 2) Mengawasi perilaku yang bertentangan dengan ajaran Islam.
- 3) Melakukan kerja sama dengan lembaga keagamaan, organisasi sosial, pemerintah, dan lembaga lainnya untuk meningkatkan hasil upaya *amar ma'ruf nahi mungkar*.

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Anto, (Kepala Lorong Rajawali, Gampong Peuniti Kec. Baiturrahman), pada tanggal 18 Maret 2024.

- 4) Dan melakukan kerja sama dengan pihak yang berwenang untuk menegakkan hukum dan mencegah tindakan kriminal atau tindakan yang dapat merugikan masyarakat setempat.⁸⁰

Untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang peraturan yang berlaku dan konsekuensi dari melanggarnya, aparatur gampong akan menyelenggarakan program penyuluhan dan sosialisasi tentang peraturan gampong terkait dengan penggunaan rumah sewa.

Aparatur gampong juga membentuk polisi dusun (Poldus) di setiap dusun untuk melakukan pengawasan di sekitar dusun, yang mempunyai tugas dan wewenang seperti halnya tim TAMAR. Kemudian kepala dusun dan kepala jurong juga ikut serta dalam melakukan pengawasan dan mendata rumah sewa yang ada serta mengumpulkan KTP, Kartu Keluarga, surat aktif mahasiswa, nomor handphone wali yang dapat dihubungi, dan surat rekomendasi kerja dari penyewa rumah di Gampong Peuniti. Serta setiap penyewa rumah sewa di Gampong Peuniti diikut sertakan dalam kegiatan gampong agar dapat berbaaur dengan warga setempat.⁸¹

Dapat dipahami bahwa dalam melakukan pengawasan pihak aparatur gampong mendapatkan beberapa kendala baik dari pemilik rumah sewa maupun dari penyewa, kurangnya kerja sama diantara aparatur gampong dengan pemilik rumah sewa dan belum adanya qanun gampong menjadi kendala bagi aparatur gampong terutama kepala dusun serta kepala lorong. Akan tetapi pihak aparatur gampong telah melakukan musyawarah mengenai kendala yang dihadapi ini dengan sepakat membentuk qanun gampong mengenai pengawasan rumah sewa, menegaskan Tim TAMAR dalam melakukan pengawasan, pembinaan serta penyuluhan mengenai *amar ma'ruf nahi mungkar*. Dan juga membentuk polisi

⁸⁰ Hasil Wawancara dengan Tgk. Abdul Razak, (Imam Mesjid Baitul Kiram, Gampong Peuniti Kec. Baiturrahman), pada tanggal 18 Maret 2024.

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Denny Chandra, (Keuchik Gampong Peuniti, Kec. Baiturrahman, Banda Aceh), pada tanggal 18 Maret 2024.

dusun (Poldus) di setiap dusun yang ada di Gampong Peuniti. Hal ini dilakukan agar menghindari meningkatnya pelanggaran syari'at Islam di Gampong Peuniti serta menjaga kesejahteraan masyarakat di Gampong Peuniti.

D. Kendala yang Dihadapi oleh Aparatur Gampong Peuniti dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Rumah Sewa Di Gampong Peuniti

Dalam melakukan pengawasan terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh aparatur Gampong Peuniti sehingga hal ini menyebabkan pihak aparatur sering kali tidak mengetahui mengenai transaksi sewa menyewa yang dilakukan di gampong. Dikarenakan pada realitanya transaksi tersebut hanya dilakukan untuk mencari untung tanpa memikirkan hal lainnya yang dapat terjadi pada suatu hari.

Beberapa kendala yang dihadapi oleh aparatur gampong dalam pengawasan rumah sewa ini diantaranya ; tidak adanya regulasi hukum dari keuchik Gampong Peuniti, dalam hal ini pihak keuchik Gampong Peuniti belum mengeluarkan qanun gampong yang dapat menjadi dasar hukum agar aparatur gampong lainnya seperti kepala dusun dapat bertindak tegas dalam melakukan pengawasan, kemudian kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya pengawasan terhadap rumah sewa, hal ini juga menjadi salah satu kendala bagi aparatur gampong dalam melakukan pengawasan, apabila pemilik rumah sewa masih kurang pengetahuan dalam hal pengawasan dan akad sewa menyewa dalam Islam, dan dari pemilik rumah sendiri masih belum mengindahkan tata tertib yang telah ditetapkan oleh kepala dusun masing-masing, sehingga pihak aparatur gampong juga sulit melakukan pengawasan. Banyak dari pemilik rumah sewa yang tidak melaporkan bisnis rumah sewanya kepada pihak gampong, yang membuat pihak aparatur gampong kesulitan untuk mendata banyaknya rumah sewa di Gampong Peuniti dan pendatang baru di gampong.⁸²

⁸² Hasil Wawancara dengan bapak Mulyadi, (Kepala Dusun Ratu Safiatuddin, Gampong Peuniti Kec. Baiturrahman), pada tanggal 18 Maret 2024.

Dengan adanya kendala tersebut aparat gampong masih belum melakukan pengawasan secara khusus dalam kegiatan sewa menyewa. Sehingga banyak pelanggaran yang tidak sesuai dengan syari'at Islam terjadi.



BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengamatan dan penelitian yang telah penulis lakukan, maka penulis ingin mengemukakan kesimpulan dan saran-saran demi kelengkapan penulisan skripsi ini antara lain:

- 1) Praktek sewa menyewa di Gampong Peuniti, banyak pemilik rumah sewa tidak tinggal di Gampong Peuniti. Ketidakjelasan dalam akad sewa menyewa seringkali menyebabkan pelanggaran baik oleh pemilik sewa maupun penyewa. Pemilik sewa harus memastikan rumah yang disewakan digunakan sesuai dengan aturan syari'ah. Sehingga akad *ijārah 'ala al-manāfi* menjadi tidak sah jika tidak memenuhi syarat-syaratnya. Tidak adanya perjanjian dalam praktik sewa menyewa dapat merugikan salah satu pihak jika terjadi masalah. Oleh karena itu, perjanjian yang mengikat dan kejelasan dalam akad sewa menyewa sangat penting. Transaksi sewa menyewa di Gampong Peuniti perlu disesuaikan dengan ketentuan Islam untuk memastikan pemahaman yang jelas mengenai persyaratan, hak, dan kewajiban masing-masing pihak.
- 2) *Al-Hisbah* selain mengawasi bidang agama dan moral, fungsi *hisbah* juga mencakup pengawasan pada bidang ekonomi dan kehidupan publik untuk mencapai keadilan dan kebenaran menurut prinsip Islam. Di Gampong Peuniti, pengawasan praktek sewa menyewa belum dilakukan dengan semestinya dikarenakan kurangnya aturan dari pihak keuchik. Dengan hal ini menyebabkan banyak kasus pelanggaran syariat Islam dan permasalahan lainnya terjadi.
- 3) Aparatur Gampong Peuniti dalam melakukan pengawasan terdapat beberapa kendala diantaranya, tidak adanya regulasi hukum dari keuchik Gampong Peuniti, masyarakat yang masih minim pengetahuan mengenai pentingnya pengawasan dan akad sewa menyewa dalam Islam, serta

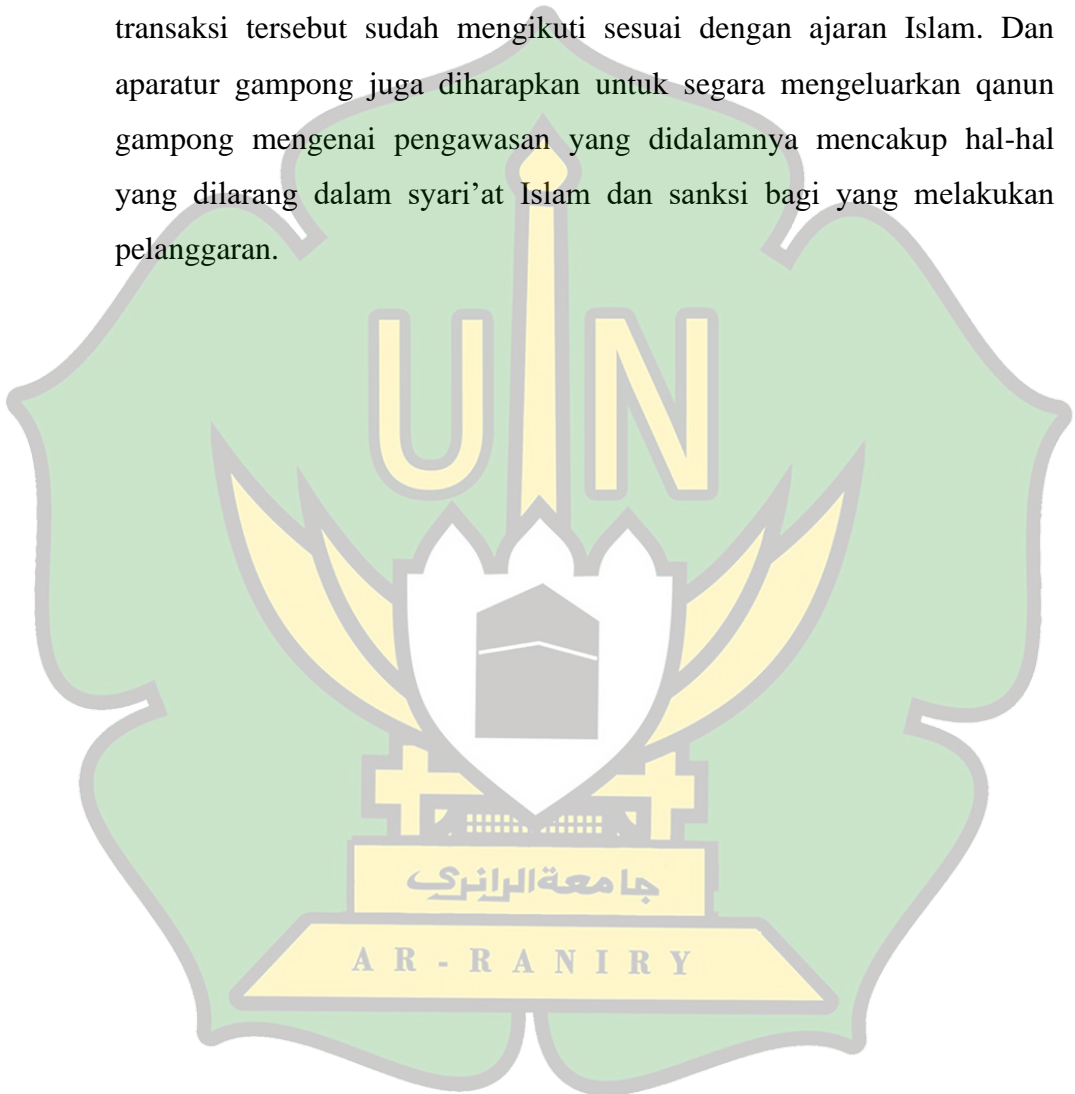
pemilik rumah sendiri masih belum mengindahkan tata tertib yang telah ditetapkan oleh kepala dusun masing-masing. Akan tetapi dalam hal ini pihak aparat gampong hendak melakukan beberapa upaya untuk menghindari penggunaan rumah sewa yang melanggar aturan gampong, aparat gampong melakukan beberapa langkah. Mereka mengadakan musyawarah untuk membentuk qanun gampong, menegaskan Tim TAMAR juga lebih aktif dalam mengawasi dan mendidik masyarakat mengenai nilai-nilai Islam serta pentingnya menjalankan *amar ma'ruf nahi mungkar*. Selain itu, aparat gampong menyelenggarakan program penyuluhan tentang peraturan gampong terkait penggunaan rumah sewa dan pentingnya pengawasan dalam praktik sewa menyewa. Aparatur gampong juga membentuk polisi dusun (Poldus) di setiap dusun untuk melakukan pengawasan di sekitar wilayah dusun.

B. Saran

Berdasarkan hasil pengamatan dan penelitian yang telah penulis lakukan, maka penulis mengajukan saran yaitu kepada:

- 1) Pemilik rumah sewa diharapkan untuk mematuhi segala tata tertib yang telah dibuat oleh aparat gampong dan juga mengawasi setiap rumah yang disewakan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat serta menegaskan tata tertib yang dibuat baik oleh aparat gampong ataupun tata tertib tambahan dari pemilik rumah sewa sendiri. Dalam hal ini, penulis juga berharap untuk pemilik rumah sewa untuk memahami lebih dalam pentingnya pengawasan dalam Islam dan perjanjian secara tertulis diantara kedua belah pihak.
- 2) Penyewa dalam melakukan akad sewa menyewa haruslah memperhatikan hal-hal yang telah dijelaskan dalam Islam, agar akad yang terjadi diantara keduanya tetap sah. Kemudian penulis berharap kepada setiap penyewa dapat mengindahkan tata tertib yang telah diberikan oleh aparat gampong dan pemilik rumah sewa.

- 3) Aparatur Gampong Peuniti harus melakukan pengawasan dan evaluasi terhadap bisnis rumah sewa yang ada di Gampong Peuniti, yang bertujuan untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut sudah mengikuti sesuai dengan ajaran Islam. Dan aparatur gampong juga diharapkan untuk segera mengeluarkan qanun gampong mengenai pengawasan yang didalamnya mencakup hal-hal yang dilarang dalam syari'at Islam dan sanksi bagi yang melakukan pelanggaran.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrahman al-Jaziry, *Kitab Fiqh 'ala al-azahib al-arba'ah*, Jilid III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t).
- Abu Al-Fida' Isma'il bin Umar bin Katsir, *Tafsir Al-Qur'an Al-'Adhim*, Jilid 3, (Saudi Arabia: Daar Thibbiyah Li An-Nasyr Wa At-Tauzi', 1999).
- Al-Ghazali, *Ihya' 'Ulum al-Din*, Juzu' III & Juzu' VI, Beirut: Dar el-Fikr, 1980.
- Al-Mawardi, *al-Ahkam al-Sultaniyyah wa al-Wilayah al-Diniyyah*, Cet. III, (Mesir: Matba'at Mustafa al-Babi al-Halabi, 1973).
- Al-Saqati, *Fi Adab al-Hisbah*, (Beirut: Dar al-Fikr al-Hadith, 1987).
- Fakultas Syariah dan Hukum, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi Revisi 2019*, Banda Aceh, UIN Ar-Raniry. 2018.
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1997).
- Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, Cet Ke 10, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016).
- Ibn Taymiyyah, *al-Hisbahfi al-Islam aw Wazifah al-Hukumah al Islamiyyah*, Cet. I, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1992).
- Imam Qurthubi, *Al- Jami' Li Ahkamil Qur'an*, Jilid 4, (Kairo: Daar Kutub Al-Mishriyah, 1964).
- Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer Cet Ke 3*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2018).
- Imam Taqiyuddin Abi Bakar Ibn Muhammad Husaini, *Kifayah Al-Akhyar, Juz 1*, Cet Ke 2 (Surabaya: Syayid Nabhan, 2000).
- Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, Ed-5, Jakarta: Bumi Aksara, 2001.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Jakarta:Raja Grafindo Persada, 1999.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama Dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkia Institut, 1999).
- Muhsin Qaraati, *Tafsir Untuk Anak-Anak Muda: Surah Qashas, (Teri, Salman Nano)*. (Jakarta: Al-Huda, 2002).
- M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah: Pesan. Kesan Dan Keserasian Al-Qur'an, Volume 14*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002).

Moh Mahfur Wachid, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, (Surabaya: Risalah Gusti, 2002).

Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011).

Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004).

Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Banten: Media Madani, 2020).

Sohari Sahrani dkk, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011).

Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2001).

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V, (Jakarta: Gema Insani, 2011).

Yohannes Yahya, *Pengantar Manajemen*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Skripsi

Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018).

Andria Mauliza, "Praktik Penyewaan Rumah Dan Kost Gampong Rukoh Ditinjau Dari Perspektif Fiqh Mumalah". Skripsi UIN Ar-Raniry, 2018.

Aina Wutsqa Husin, "Pengawasan Disperindagkop Terhadap Tranksaksi Swalayan Di Kota Langsa Dalam Perspektif Konsep Al-Hisbah". Skripsi UIN Ar-Raniry, 2022.

Alvian Mushafy Abdullah, "Perbandingan Antara Fungsi Hisbah dan Lembaga Pengawasan Perekonomian Modern", UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015.

Rina Rahmayana, "Sistem Pengawasan Dinas Perhubungan Terhadap Angkutan Antarkota Dalam Provinsi (AKDP) Aceh Dalam Perspektif Al-Hisbah". (Skripsi UIN Ar-Raniry), 2022.

Jurnal

Fahrur Rozi, "Hisbah Dalam Islam", *Attanwir: Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan Volume 10 (1)*, Maret 2019

Herianto, Didin Hafidhuddin, Irfan Syauqi Beik, "Analisis Pengawasan Ekonomi Al Hisbah Dan Komisi Pengawas Dan Perannya Dalam Persaingan Usaha". *Kasaba: Journal Of Islamic Economy*, (10)1.

Kamsi, "Hisbah: Lembaga Keamanan Hukum dan Peradilan", *Al-Mazahib, Volume 1, No. 2*, Desember 2012.

Marah Halim, “*EKSISTENSI WILAYATUL HISBAH dalam Sistem Pemerintahan Islam*”, *Jurnal Ilmiah Islam Futura*, Volume X, No. 2, Februari 2011.

Nur Khotia Harahap, Erpiana Siregar, *Pengaturan Dan Pengawasan Bank Syariah*, *Jurnal Islamic Circle*, Vol. 2 No. 1 Juni 2021.

Ririn Noviyanti, “Tinjauan Fungsi Hisbah dalam kegiatan Perekonomian”, *Iqtishodia : Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. 2, No. 1, Maret 2017.

Zaidah Kusumawati, Peran Hisbah Dalam Mekanisme Pasar Islami, *Islamic Economics Journal* Vol. 1, No. 2, Desember 2015.

Peraturan Perundang-undangan

Fatwa DSN MUI No. 09/DSN – MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama/ NIM : Silva Namira
 Tempat/Tanggal Lahir : Banda Aceh, 14 Mei 2002
 Jenis Kelamin : Perempuan
 Pekerjaan : Mahasiswi
 Agama : Islam
 Kebangsaan/Suku : Indonesia/Aceh
 Status : Belum Menikah
 Alamat : Jl. Abu Syeh Saman, Lr. Rajawali, No. 05,
 Gp. Peuniti, Kota Banda Aceh.

Orang Tua
 Nama Ayah : Amiruddin
 Nama Ibu : Cut Rosna
 Alamat : Jl. Abu Syeh Saman, Lr. Rajawali, No. 05,
 Gp. Peuniti, Kota Banda Aceh.

Pendidikan
 SD/MI : MIN Mesjid Raya Banda Aceh
 SMP/MTS : MTsN 1 Model Banda Aceh
 SMA/MA : SMK Negeri 1 Banda Aceh
 Perguruan Tinggi : UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 15 April 2024

Penulis

Silva Namira

Lampiran 1. SK Penetapan Pembimbing Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:612/Un.08/FSH/PP.00.9/2/2024

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN SKRIPSI
- KESATU : Menunjuk Saudara (i);
a. Dr. Ida Friatna, M.Ag Sebagai Pembimbing I
b. T. Surya Reza, M.H Sebagai Pembimbing II
untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i);
Nama : Silva Namira
NIM : 200102086
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Sistem Pengawasan Rumah Sewa Di Gampong Peuniti Kecamatan Baiturrahman Banda Aceh Menurut Konsep Al-Hisbah
- KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2024;
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 06 Februari 2024
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,

KAMARUZZAMAN

- Tembusan:
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.

Lampiran 2. Surat Penelitian



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 934/Un.08/FSH.I/PP.00.9/02/2024

Lamp : -

Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,

1. Kepada Keuchik Gampong Peuniti
2. Kepada Aparatur Gampong Peuniti

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Pimpinan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : SILVA NAMIRA / 200102086

Semester/Jurusan : VIII / Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Alamat sekarang : Jalan Abu Syeh Saman,Lr.
Rajawali,No.05,Peuniti,Kec.Baiturrahman,Banda Aceh

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak/Ibu pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul ***Analisis Sistem Pengawasan Rumah Sewa Di Gampong Peuniti Kecamatan Baiturrahman Banda Aceh Menurut Konsep Al-Hisbah***

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 25 Februari 2024
an. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik dan
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 28 Juni 2024

Hasnul Arifin Melayu, M.A.

Lampiran 3 : Protokol Wawancara

PROTOKOL WAWANCARA

Judul : Analisis Sistem Pengawasan Rumah Sewa Di Gampong Peuniti Kecamatan Baiturrahman Banda Aceh Menurut Konsep Al - Hisbah

Waktu Wawancara :Pukul 10.00 Wib - Sampai selesai

Hari/Tanggal :Senin/18 Maret 2024

Tempat :Kantor Keuchik Gampong Peuniti, Kec. Baiturrahman, Banda Aceh

Pewawancara :Silva Namira

Orang yang diwawancara :Aparatur Gampong Peuniti

No	Daftar Pertanyaan Wawancara
1.	Bagaimana praktek sewa menyewa terjadi di Gampong Peuniti
2	Apakah pemilik rumah sewa dan penyewa menjalani tata tertib yang diberikan oleh aparatur gampong
3	Apa yang menyebabkan pemilik rumah sewa dan penyewa tidak mentaati tata tertib yang telah diberikan oleh aparatur gampong
4	Apakah ada pengawasan yang dilakukan oleh aparatur gampong terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti baik yang keluarga maupun yang kost
5	Bagaimana pengawasan yang dilakukan oleh aparatur Gampong Peuniti terhadap rumah sewa yang ada di Gampong Peuniti
6	Apakah ada regulasi atau aturan mengenai pengawasan terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti
7	Bagaimana penyelesaian masalah yang dilakukan aparatur gampong terhadap pelanggaran pemanfaatan rumah sewa yang tidak sesuai dengan syari'at Islam
8	Bagaimana dengan Tim TAMAR yang dibentuk oleh walikota dalam menjalankan <i>amar ma'ruf nahi mungkar</i> di Gampong Peuniti
9	Apa yang menjadi kendala pihak aparatur gampong dalam melakukan pengawasan terhadap rumah sewa di Gampong Peuniti
10	Apa Upaya yang akan dilakukan aparatur gampong untuk menyesuaikan pengawasan terhadap rumah sewa dengan ketentuan yang telah dijelaskan dalam konsep <i>al-hisbah</i>

Lampiran 4. Dokumentasi



Dokumentasi wawancara dengan aparaturn Gampong



Foto plang tamu wajib lapor



Foto rumah sewa