

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA STAND PASAR DI DESA PANGEAN MADURAN
LAMONGAN**

SKRIPSI

OLEH:

SRI UTAMI ISMI HADI

NIM. C92214159



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

SURABAYA

2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya

Nama : Sri Utami Ismi Hadi
NIM : C92214159
Fakultas/Jurusan/prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 12 Juli 2018

Saya yang menyatakan



Sri Utami Ismi Hadi
NIM. C92214159

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Sri Utami Ismi Hadi NIM C92214159 ini telah diperiksa
dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 10 Juli 2018
Pembimbing



Prof.Dr.Abu Azam Al Hadi, M.Ag.
NIP : 19580812199101001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Sri Utami Ismi Hadi NIM C92214159 ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, 26 April 2018, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

Prof. Dr. Abu Azam Al Hadi, M.Ag.
NIP. 19580812199101001

Penguji II,

Dr. H. Abd. Salam, M.Ag
NIP. 195708171985031001

Penguji III,

Dr. H. Mohammad Arif, MA.
NIP. 197001182002121001

Penguji IV,

Dr. H. Moh. Mufid, Lc., M.H.I
NUP. 201603306

Surabaya, 08 Agustus 2018

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,



Dr. H. Masruhan, M.Ag

NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Sri Utami Ismi Hadi
NIM : C92214159
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : utami6225@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa

Pangean Maduran Lamongan

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 14 Agustus 2018

Penulis

(Sri Utami Ismi Hadi)

ABSTRAK

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan (field research) dengan obyek penelitian pasar Pangean Maduran Lamongan, dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan”. Skripsi ini ditulis untuk menjawab pertanyaan yang dituangkan dalam dua rumusan masalah yaitu: bagaimana praktik sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan? dan bagaimana analisis hukum Islam terhadap sistem sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan?.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan dengan teknik observasi, wawancara, dan studi pustaka yang kemudian dianalisis dengan teknik deskriptif dalam menjabarkan data tentang penggunaan aplikasi sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan. Selanjutnya data tersebut dianalisis dari perspektif hukum Islam dengan teknik kualitatif dalam pola pikir induktif.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam Praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan terjadi tanpa adanya penentuan spesifikasi letak stand yang menjadi objek sewa dengan menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran stand 3x3 dan jangka waktu pemanfaatan stand pasar minimal selama 5 Tahun. skema hak guna usaha pada stand deretan paling depan yang ditetapkan pengelolah pasar dan perangkat desa yang semula sewa ini tidak termasuk wanprestasi atau perubahan akad karena stand deretan paling depan belum disewakan dan tidak terikat perjanjian/akad dengan penyewa pada saat itu dan pengelolah pasar juga sudah memberikan prestasi nya yaitu stand pasar. Berkenaan dengan Protes yang dilakukan penyewa stand kepada pengelolah pasar soal letak stand yang disepakati pada saat akad hanya luas dan jangka waktunya saja tanpa menyepakati letak stand yang disewa tidak ada masalah, karena kesepakatan saat akad keduanya (penyewa dan pengelolah pasar) sama-sama tidak menyepakati letak stand pasar yang akan disewakan. Apabila ditinjau dari hukum Islam praktik sewa menyewa stand pasar didesa Pangean Maduran Lamongan sudah sesuai dengan syarat dan rukun ijārah karena sudah terpenuhi semua syarat dan rukunnya.

Pada akhir penulisan skripsi ini, penulis menyarankan pengelolah pasar lebih bisa berhati-hati dan memperhatikan semua spesifikasi dari objek sewa dan hal kecil yang berkemungkinan memiliki dampak yang serius bagi akad dan pasar, dan juga dalam akad sewa menyewa seharusnya ada perjanjian tertulis terkait akad agar bisa memperkuat dari segi hukum.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Kajian Pustaka	6
E. Tujuan Penelitian.....	10
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	10
G. Definisi Operasional.....	11
H. Metode Penelitian	12
I. Sistematika Pembahasan	17
BAB II SEWA MENYEWA (<i>ijārah</i>)	20
A. Sewa Menyewa	20
1. Pengertian Sewa menyewa (<i>ijārah</i>).....	20
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (<i>ijārah</i>)	24
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (<i>ijārah</i>).....	27

4. Macam-Macam Sewa Menyewa (<i>ijārah</i>)	36
5. Hal yang Membatalkan Akad (<i>ijārah</i>)	37
6. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa (<i>ijārah</i>).....	38
7. Sewa menyewa yang belum ada objeknya (<i>al-ijārah al-Maushūf fī al-Dzimmah</i> atau IMFZ).....	41
BAB III GAMBARAN UMUM SEWA MENYEWA STAND PASAR DI DESA PANGEAN MADURAN LAMONGAN	44
A. Profil Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.....	45
1. Jenis bangunan	45
2. Struktur Organisasi Pengelolah/Pengurus Pasar Pangean	46
B. Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.....	47
C. Faktor yang Melatar Belakangi Masyarakat Sekitar Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran.....	49
D. Faktor yang Melatar Belakangi Pengelolah Pasar Memberlakukan Sewa Menyewa Stand Pasar Yang Belum Jadi	52
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG SEWA MENYEWA STAND PASAR DI DESA PANGEAN MADURAN LAMONGAN	55
A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan	55
B. Analisis Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan	58
BAB V PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA.....	67

DAFTAR TABEL

Halaman
Tabel
3.1 : Tabel Jenis Bangunan Pasar 45

Islam datang dengan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik persoalan *mu'amalah*. *Mu'amalah* adalah hubungan kepentingan antar sesama manusia. *Mu'amalah* sendiri berasal dari bahasa arab yang secara etimologi semakna dengan *muf'alah* (saling berbuat). Kata ini menggambarkan suatu aktifitas yang dilakukan oleh seseorang dengan seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing¹.

Muāmalah tersebut meliputi transaksi-transaksi kehartabendaan seperti jual beli, perkawinan, dan hal-hal yang berhubungan dengannya, urusan persengketaan, (gugatan, peradilan, dan sebagainya) dan pembagian warisan. Dalam bidang muamalat, salah satu akad yang dipelajari adalah akad *ijārah*. *Ijārah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

Dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHPER) pasal 1541 dijelaskan bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²

Menurut syara' *ijarah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu

¹Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 7.

²Subekti, Tjitosudibjo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

melalui pembayaran sewa atau imbal jasa.³ Apabila yang menjadi objek transaksi itu adalah manfaat atau jasa dari suatu benda seperti, sewa menyewa rumah yang ditempati. Bila yang terjadi objek manfaat atau jasa dari tenaga seseorang atau upah mengupah seperti buruh pabrik. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *ijarah*.⁴

Dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu memberikan sesuatu barang yang tidak habis karena pemakaian dengan ketentuan pihak yang menerima akan mengembalikan barang tersebut sebagaimana diterimanya. Misalnya, A meminjam mobil dari B. Setelah mobil tersebut dipakai sesuai dengan waktu yang diperjanjikan maka A harus mengembalikan mobil tersebut kepada B.

Mayoritas ulama memperbolehkan akad *ijārah* dengan dalil-dalil Alquran, seperti dalam surah *al-Qasas* 26:

فَالَّتِي إِحْدَاهُمَا يَأْبَى إِلَيْهِ أَسْتَعْجِرُهُ إِنَّهُ خَيْرٌ مَنْ أَسْتَعْجَرَتِ الْقَوْيُ الْأَمِينُ

Artinya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata : “Ya Bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang paling kuat lagi dapat dipercaya” (Qs. *Al-Qasa* 26).⁵

Tujuan disyariatkan *ijarah* adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Dipihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau

³Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 247.

⁴ Amir Syaifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih* (Jakarta: Kencana, 2000), 216.

⁵Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Tafsirnya* (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2012), 106.

keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.⁶

Di desa Pangean Maduran Lamongan terjadi sewa menyewa dimana yang menjadi objek sewa menyewa tersebut adalah stand pasar yang berdiri diatas tanah milik desa (*ganjaran*). Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan atas kebutuhan usaha masyarakat setempat dan didukung dengan keinginan desa sejak beberapa tahun yang lalu. sebagai langkah untuk pembangunan diadakan pertemuan antara warga dan perangkat desa serta pengurus pasar yang menghasilkan kesepakatan untuk membangun tempat usaha berupa pasar.

Pembangunan pasar yang dikerjakan dengan sistem kerja borongan dan swadaya masyarakat desa ini berlangsung sampai pondasi pasar jadi, namun pembangunan sempat berhenti untuk sementara waktu karena macetnya dana yang dimiliki desa, kemudian muncul inisiatif dari pengelolah pasar dan pengurus desa untuk menggunakan sistem sewa menyewa sebelum bangunan pasar dibangun.

Dalam proses akad sewa menyewa stand pasar pengelolah pasar dengan penyewa stand pasar disebutkan ciri fisik (ukuran dan jangka waktu pemanfaatan) stand tanpa menyebutkan letak stand yang disewakan, akibatnya terjadi salah paham antara pengelolah pasar dengan penyewa pada

⁶Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana PernadaMedia, 2010), 278.

saat penyerahan stand pasar. Perselisihan juga terjadi akibat adanya perubahan kebijakan pengelolah pasar tentang sistem sewa pada stand yang terletak di deretan paling depan menjadi sistem hak guna usaha karena stand paling depan di anggap berpengaruh besar pada keuangan pembangunan pasar jika di rubah menjadi hak milik.

Berdasarkan uraian diatas yang melatar belakangi penulis mengangkat judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan” untuk meneliti lebih lanjut mengenai praktik sewa menyewa tersebut apakah sudah sesuai dengan prinsip Islam dan juga apakah hal tersebut diperbolehkan atau tidak dalam Islam.

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah yang bisa dijadikan sebagai bahan penelitian. Adapun identifikasi masalah adalah sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa stand pasar.
2. Proses sewa menyewa stand pasar yang belum dibangun.
3. Faktor yang melatarbelakangi masyarakat menyewa stand pasar dengan sistem uang muka sebelum pembangunan.
4. Faktor yang menyebabkan pengelolah pasar tidak membangun stand pasar sebelum ada uang muka dari penyewa.

5. Pandangan hukum Islam terhadap sewa menyewa stand pasar.

Agar penelitian ini fokus pada permasalahan yang diteliti, maka penulis memerlukan adanya batas masalah, diantaranya adalah:

1. Praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.
 2. Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa di Desa Pangean Maduran Lamongan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang serta identifikasi dan batasan masalah di atas, penulis mengemukkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan?
 2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka bertujuan mengumpulkan data dan informasi ilmiah, berupa teori-teori, metode atau pendekatan yang pernah berkembang dan telah didokumentasikan dalam bentuk buku, jurnal, naskah, catatan, rekaman sejarah, dokumen-dokumen dan lain-lain yang terdapat diperpustakaan.⁷

⁷ Andi Prastowo, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jogjakarta: AR-RUZZ MEDIA, 2014), 162.

Topik utama yang akan dijadikan objek penelitian dalam karya tulis ilmiah adalah analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.

Dari penelusuran yang dilakukan oleh penulis, hingga saat ini penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang membahas tentang praktik sewa menyewa stand pasar. Adapun penelitian mengenai praktik sewa menyewa sudah ada yang membahas akan tetapi tidak membahas mengenai praktik sewa menyewa stand pasar.

Berikut adalah topik-topik penelitian dan tulisan yang sudah dilakukan sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian penulis saat ini:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Malia Nisaullatifah (2016) yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Rental Mobil Tom’s Garage Kecamatan Karipodo Surakarta”. Skripsi ini membahas akad sewa menyewa mobil di Rental Mobi Tom’s Garage yang menyewakan kendaraan pribadi, pihak penyewa mengikat dirinya dalam perjanjian sewa mobil tanpa sopir kepada pihak yang menyewakan. Apabila dalam transaksi tersebut disepakati, maka uang sewa dikenakan sesuai dengan ketentuan waktu sewa dan segala resiko ditanggung penyewa. Jika seorang penyewa terlambat mengembalikan maka dikenakan denda overtime 10% /jam dari jumlah sewa, sesuai perjanjian tertulis. Hasilnya pemberlakuan sistem sewa menyewa yg terjadi di rental mobil Tom’s Garage ini tidak bertentangan

dengan hukum Islam dan ganti rugi pada salah satu pihak dalam proses keterlambatan dan kerusakan dapat dilakukan dengan jalan musyawarah.⁸

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Rizky Nurchamami (2016) yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal”. Skripsi ini membahas praktik sewa menyewa tanah milik negara di kelurahan Slerok Kota Tegal. Hasilnya tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam pelaksanaan akad al ijarah tersebut terdapat salah satu rukun yang tidak terpenuhi, yaitu ujrah (upah) yang seharusnya diberikan kepada pihak yang berwenang atau pengelola tanah, selain itu mu’jir juga tidak menyebutkan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah tanah milik negara.⁹

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Bachrudin Setiawan (2017), yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Sewa Website Kitabisa.com untuk Penghimpunan Donasi Online”. Skripsi ini membahas website kitabisa.com dalam menjalankan penggalangan dana menggunakan akad sewa jasa, yaitu berupa jasa penyewaan website sebagai wadah pengumpulan donasi dan sewa jasa untuk pengelolaan keuangan donasi yang telah terkumpul di kitabisa.com, adapun jasa untuk imbal jasa setiap campaign (kegiatan sosial) yang dibuka di website kitabisa.com akan dikenakan biaya 5% dari donasi yang terkumpul. Hasilnya pembayaran biaya

⁸Malia Nisaullatifah, "Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Rental Mobil Tom's Garage Kecamatan Kadipiro Surakarta" (Skripsi—Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016),10.

⁹Rizky Nurhamami, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal" (Skripsi—UIN Walisongo Semarang, 2016), 12.

jasa donasi dirasa tidak menyalahi aturan hukum Islam dalam hal perolehannya, karena biaya jasa donasi tersebut telah terhindar dari *gharar*. Transaksi yang dilakukan juga telah sesuai dengan aturan hukum Islam. dalam hal ini kedua belah pihak juga tidak merasa dirugikan.¹⁰

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Siti Nur Khasanah (2017), yang berjudul “ Analisis hukum Islam terhadap sewa jasa *hair extension* di be young salon Dukuh Kupang Surabaya”. Skripsi ini membahas objek sewa jasa yang dilakukan karyawan salon, dalam hal ini adalah *hair extension* (sambung rambut). Hasilnya dalam *ijārah* telah disebutkan salah satu syarat sahnya sewa menyewa adalah sesuatu diperbolehkan oleh agama. Sedangkan dalam praktik sewa jasa *hair ekstension* (sambung rambut) ini, yang menjadi objek akad sewa ada pada sesuatu yang dilarang agama. Maka praktik sambung rambut yang dilakukan oleh Be Young Salon hukumnya adalah haram.¹¹

Dari beberapa penelitian di atas, penelitian yang dilakukan penulis memiliki persamaan dari segi akad yang di gunakan yaitu sewa menyewa atau ijārah. Dari kajian penelitian terdahulu penulis dapat menemukan perbedaannya dengan penelitian yang akan penulis lakukan. Penulis dalam penelitian ini akan lebih mengkaji tentang praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan, dimana sewa menyewa stand

¹⁰Bachrudin Setiawan, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi akad Sewa Website Kitabisa.com untuk Pengumpulan Donasi Online" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017),4.

¹¹Siti Nur Khasanah, "Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Jasa *Hair Extension* di Be Young Salon Dukuh Kupang Surabaya" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017),5.

pasar menggunakan sistem pembayaran sebelum adanya bangunan stand pasar.

E. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan diatas, maka penlitri memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.
 2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam tentang praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.

F. Kegunaan Penelitian

Kegunaan hasil penelitian ini adalah:

Secara teoretis : karya tulis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan serta untuk pengembangan ilmu pengetahuan dalam penelitian selanjutnya khususnya yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa stand pasar.

Secara praktis : diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi bahan introspeksi untuk pihak yang menyewakan tempat atau stand pasar agar melakukan akad sesuai dengan hukum Islam dan tidak merugikan pihak lain.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional memuat penjelasan tentang pengertian yang bersifat operasional dari konsep atau variabel penelitian sehingga bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji, atau mengukur variabe tersebut melalui penelitian. Pemberian definisi operasional hanya terhadap sesuatu konsep atau variabel yang dipandang masih belum operasional dan bukan kata perkata.¹²

Beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian ini di antaranya adalah sebagai berikut:

- ## 1. Hukum Islam

Segala aturan dan ketentuan yang bersumber dari ayat-ayat al-quran dan hadis serta pendapat para ulama' yang membahas tentang *ijāra*.

- ## 2. Sewa menyewa

Persetujuan antara pihak yang menyewakan (pengelolah pasar) dengan pihak penyewa (warga sekitar pasar). Dimana Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

- ### 3. Stand Pasar

Tempat memamerkan (menjual) produk di pasar Pangean Maduran Lamongan (ruang pamer).

¹²Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, *Petunjuk Penulisan skripsi* (Surabaya, UIN sunan ampel Surabaya, 2014), 9.

Jadi yang dimaksud oleh judul analisis hukum Islam terhadap sistem sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan adalah suatu persetujuan antara pengelolah pasar dengan sejumlah penyewa stand pasar yang dilakukan di desa Pagean Maduran Lamongan berdasarkan ketentuan ketentuan dalam hukum Islam.

H. Metode Penelitian

Metodologi adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya.¹³

Kesimpulannya metode yang dikumpulkan adalah metode penelitian yang mencari, mencatat, dan menganalisa dengan berkunjung langsung ke Pasar Pangean. Penelitian ini ialah penelitian lapangan, yaitu penelitian yang datanya digali melalui sumber data lapangan dan bukan berasal dari sumber kupustakaan. Lebih tepatnya mengenai praktik sewa menyewa stand Pasar di Pasar Pangean. Agar penyusunan ini seuai dengan yang diharapkan, maka dibuatlah tahapan dalam penyusunannya, yaitu:

¹³Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009).1

1. Data yang dikumpulkan.

Data yang dikumpulkan yakni data yang perlu dihimpun untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah.¹⁴ Data yang dikumpulkan terdiri dari: (a) Proses awal sewa menyewa stand pasar; (b) alasan penyewa tetap menyewa stand pasar; (c) alasan pihak pengelola pasar dan perangkat desa yang menerapkan sistem sewa menyewa sebelum adanya pembangunan;

2. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh. Apabila peneliti menggunakan kuesioner atau wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data tersebut responden, yaitu orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik pertanyaan tertulis maupun lisan.¹⁵

Sumber dalam tulisan ini agar bisa mendapatkan data yang akurat terkait sistem sewa menyewa stand Pasar di Desa Pangean meliputi data primer dan sekunder, yaitu:

a. Sumber Primer

Sumber primer merupakan sumber pertama dimana sebuah data yang dihasilkan, yaitu sumber yang terkait secara langsung. Sumber primer dari penelitian ini didapat dari wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, sebagai berikut:

¹⁴Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Petunjuk Penulisan Skripsi (Surabaya, UIN Sunan Ampel Surabaya,2014),9.

¹⁵Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), 17.

1. Kepala Desa Pangean Maduran Lamongan.
2. Pelaksana Pembangunan Pasar
3. Pengurus Pasar Desa Pangean Maduran Lamongan.
4. 5 Orang penyewa stand pasar yang menyewa stand pasar dengan sistem sewa menyewa yang belum di bangun objeknya.

b. Sumber Skunder

Sumber data skunder adalah sumber dari bahan bacaan yang bersifat membantu atau menunjang dalam melengkapi serta memperkuat data. Memberikan penjelasan mengenai sumber data primer, berupa buku daftarpustaka yang berkaitan dengan objek penelitian. Antara lain:

1. Fiqh Muamalah Kontemporer, Abu Azam Al Hadi
2. Garis-garis Besar Fiqh, Amir Syaifuddin.
3. Fiqih Ekonomi Syariah, Mardani
4. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, PPHIM (Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani).
5. Fiqih Muamalah Kontemporer, Imam Mustofa.
6. Al-quran dan Terjemah.
7. Fiqih sunnah, karya sayyid sabiq, terjemahan oleh Nor Hasanuddin.
8. Fiqh Muamalah, karya Nasrun Haroen.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan penulis dalam penelitian ini bersifat kualitatif, secara lebih rinci teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data esensial dalam penelitian terlebih lagi penelitian dengan pendekatan kualitatif.¹⁶

Wawancara

Interview atau wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu; ini merupakan proses tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadap-hadapan secara fisik. Dalam wawancara terdapat 2 (dua) pihak dengan kedudukan berbeda (penanya dan pemberi informasi).¹⁷

Dalam hal ini, penulis mewawancara pihak-pihak terkait dengan sewa menyewa stand pasar diataranya : Bapak Kepala Desa Pangean Maduran Lamongan, 2 (dua) orang dari pengurus pasar, dan 5 (lima) orang dari penyewa stand pasar.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, namun melalui dokumen. Dokumen yang dimaksud dalam penelitian ini adalah buku-buku, artikel, serta

¹⁶Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka,2013), 212.

¹⁷Ibid., 25.

jurnal yang dianggap relevan dengan sistem sewa menyewa stand pasar.

4. Teknik Pengolahan Data

Selanjutnya, setelah data dikumpulkan akan perlu adanya pengolahan data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. *Editing* adalah pengecekan atau pengoreksian data yang telah dikumpulkan. Dengan kata lain, editing adalah pemeriksaan kembali semua data yang diperoleh dari segi kelengkapan, kejelasan makna dan relevansi data dengan penelitian¹⁸
 - b. *Organizing* adalah penyusunan kembali semua data yang diperoleh dalam penelitian untuk melengkapi kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah yang sistematis.
 - c. *Analyzing* adalah proses akhir setelah penulis menganalisis semua data untuk memperoleh kesimpulan atau kebenaran fakta yang merupakan jawaban dari rumusan masalah

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah mengorganisasikan data yang terkumpul yang meliputi catatan lapangan dan komentar peneliti, gambar, foto, dokumen (laporan, biografi, artikel).¹⁹

Penelitian yang dilakukan ini adalah kualitatif, yaitu salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati. Jadi, peneliti harus

¹⁸Ibid., 253.

¹⁹Ibid., 290.

mengumpulkan data-data yang ada di lapangan yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa stand pasar kemudian mengolahnya menjadi sebuah susunan deskriptif.

Untuk menganalisis data yang telah dikumpulkan, penulis menggunakan metode pendekatan analisis deskriptif, yaitu metode penelitian yang berusaha menggambarkan objek atau subjek yang diteliti sesuai dengan apa adanya, dengan tujuan menggambarkan secara sistematis, fakta, dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat. Jadi, data-data mengenai sistem sewa menyewa stand pasar yang telah tersusun secara sistematis kemudian dianalisis menggunakan ketentuan hukum Islam untuk mendapatkan kesimpulan akhir. Sedangkan pola pikir yang digunakan dalam proses analisis ini adalah pola pikir induktif, yaitu cara berpikir yang ditangkap atau diambil dari pernyataan yang bersifat khusus lalu ditarik kesimpulan yang bersifat umum. Dalam hal ini penulis menganalisis data tentang sistem sewa menyewa stand pasar.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah dalam pembahasan dan penyusunan sekripsi ini, maka sistematika pembahasan dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi lima bab, yang terdiri dari sub bab-sub bab yang masing-masing mempunyai hubungan dengan yang lain dan merupakan rangkaian yang berkaitan. Adapun sistematikanya sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

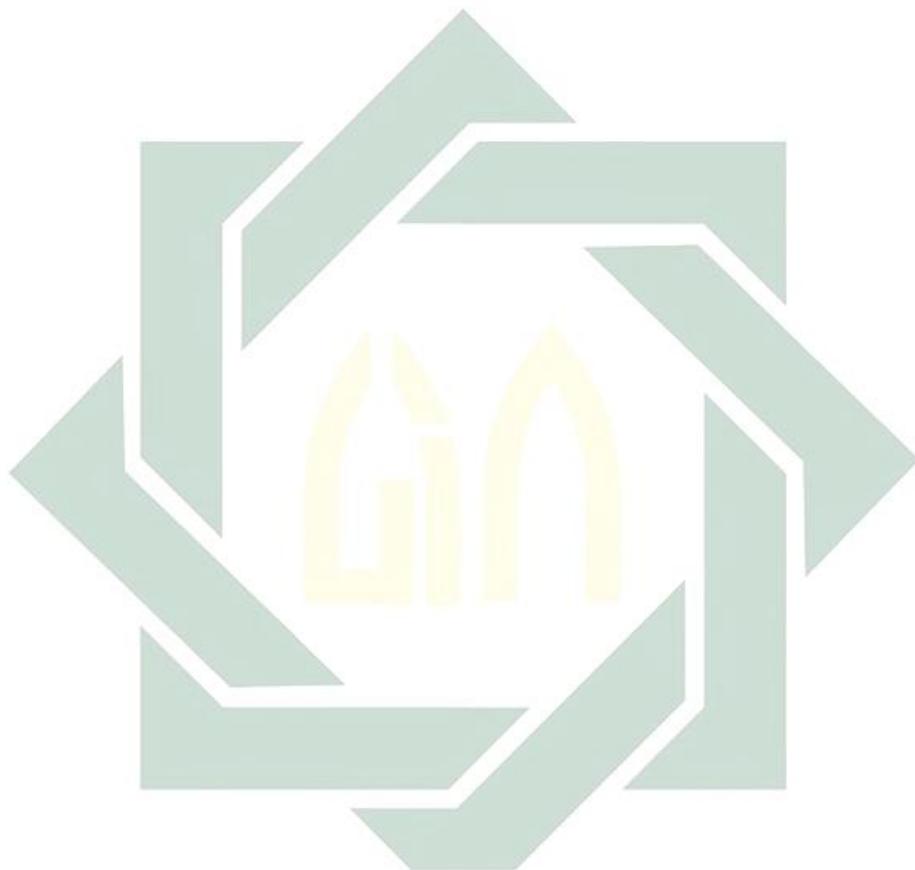
Bab kedua ini membahas tentang sewa menyewa (*ijārah*) yang meliputi : pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, dan rukun dan syarat *ijarāh*, sifat *ijārah*, macam-macam *ijārah*, hal yang membatalkan *ijārah*, berakhirnya akad sewa menyewa (*ijārah*). Serta membahas tentang sewa menyewa yang belum ada objeknya (*al-ijārah al-Mauṣūfī al-Dhimmah* atau IMFZ).

Bab ketiga merupakan penelitian lapangan tentang gambaran umum sistem sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan. Pembahasan pada bab ini terdiri dari profil pasar desa Pangean Maduran Lamongan, praktik sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan, faktor yang melatar belakangi masyarakat setempat menyewa stand pasar yang belum dibangun dan faktor yang melatarbelakangi pengelolah pasar memberlakukan sistem sewa menyewa stand pasar yang belum dibangun, serta akad yang digunakan dalam praktik sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan

Bab keempat merupakan analisis hukum islam tentang masalah yang membahas sistem sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan. Yang terdiri dari analisisis praktik sewa menyewa stand pasar di

desa Pangean Maduran Lamongan, dan analisis hukum Islam terhadap sistem sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan.

Bab kelima merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang disertai dengan saran-saran.



BAB II

SEWA MENYEWA (*ijarah*)

A. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹ Dalam kitab undang-undang hukum perdata (KUHPER) pasal 1541 dijelaskan bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.³ Sedangkan Wiryono Projodikoro menjelaskan sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari

¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 220.

²Subekti,Tjitosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

³ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 833.

barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁴

Menurut syara' sewa menyewa (*ijārah*) adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbal jasa.⁵ Akad *al-ijārah* seperti juga akad jual beli, termasuk bagian dari *al-‘uqud al-musamma* yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad *al-ijārah* berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli bersifat permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.⁶

Menurut sayyid sabiq *ijārah* berasal dari kata *al-‘ajru* yang berarti *al ‘Iwad* (ganti). Dari sebab itu *al sawwab* (pahala) dinamai ‘*ajru* (upah)⁷. Secara bahasa menurut Rahmad Syafi’i, seperti yang dikutip oleh Sohari Sahrani dan Ruf’ah Abdullah dalam bukunya *fikih muamalah*, menyatakan bahwa *ijārah* secara bahasa adalah *bay’al-manfa’ah* (menjual manfaat).⁸ Amir Syariffudin memaknai *al- ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al-ayn*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari

⁴Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdatatentang Persetujuan Persetujuan Tertentu* (Jakarta: Sinar Grafika, 1990), 190.

⁵Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 247.

⁶ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Jilid 5 Terj, Abdul Hayyic al-Kattani* (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), 385.

⁷Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13 Terj*, Kamaluddin A (Bandung: PT Alma'arif, 1987), 7.

⁸Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167.

tenaga seseorang disebut *ijārah al-dzhimah* atau upah mengupah. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *al-ijārah*.⁹

M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan *al-ijārah* adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.¹⁰ Sedangkan menurut Syaikh Abu Bakar Jabir al-Jazairi, *ijārah* ialah akad terhadap suatu manfaat dalam jangka waktu tertentu dengan bayaran tertentu.¹¹

Dari beberapa definisi di atas, dapat di tarik kesimpulan bahwa *ijarah* adalah akad atau transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu dengan imbalan jasa (upah).

Secara terminologi perlu dikemukakan pendapat para ulama', antara lain:

- a. Menurut Ali al-Khafif, *ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.
 - b. Menurut ulama' Syafi'iyah, definisi akad *ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.

⁹ Amir Syariffudin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Cet.2 (Jakarta :Kencana, 2003), 216.

¹⁰ M. Hasbyi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1 (Semarang :Pustaka Rizki Putra, 1997), 428.

¹¹Syaikh Abu Bakar Jabir al-Jaza’iri, *Minhajulmuslim Terj*, Mustofa ‘Aini (Jakarta: Darul Haq, 2016), 678.

c. Menurut ulama' Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, maka *ijārah* tidak boleh dibatasi dengan syarat. Akad *ijārah* tidak boleh dipalingkan, kecuali ada unsur manfaat, dan akad *ijārah* tidak boleh berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya.¹² Menurut pengertian syara', *Al-ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹³ Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah, karena akad ini adalah *mu'awadhd* (penggantian).¹⁴

Dapat disimpulkan juga bahwa *ijārah* adalah salah satu bentuk aktifitas yang dibutuhkan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya melalui sewa-menyewa, dengan cara mengambil manfaat dari suatu benda tanpa berkurangnya benda tersebut sama sekali. Dengan kata lain, pada praktik sewa menyewa ini yang berpindah hanya manfaat dari benda tersebut, sedangkan kepemilikan tidak berpindah dan tetap pada pemilik barang. Penyewa berkewajiban memberikan upah atas pemanfaatan benda tersebut.

¹²Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Sidoarjo: CV cahaya IntanXII. 2014)72-73.

¹³Sayyid sabiq, *FikihSunnah 13* Terj, Kamaluddin A. Marzuki....., 7.

¹⁴Ibid., 8.

Ijārah merupakan perjanjian antara pemilik barang dengan menyewa yang membolehkan penyewa memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak.¹⁵ Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Dalam hukum Islam, orang yang menyewakan disebut dengan *'ajīr*, sedangkan penyewa disebut *musta'jīr* dan benda yang disewakan disebut *ma'jūr*. Imbalan atas pemakaian manfaat disebut *ajran* atau *ujrah*. Perjanjian sewa-menyewa dilakukan setelah berlangsung akad, pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban menyerahkan barang (*ma'jūr*) kepada penyewa (*musta'jir*) dan pihak berkewajiban memberikan uang sewa.¹⁶

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*ijarah*)

a. Alquran

Dalam alquran Allah swt berfirman pada surat:

٤٦ **فَالْأَكْثَرُ إِحْدَاهُمَا يَأْبَى إِلَى سَعْيِهِ حَرَجٌ إِنَّ خَيْرَ مَنْ أَسْعَى حَرَجَهُ أَلَّا مُؤْمِنٌ**

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya" (Q.S. Al-Qasas : 26)¹⁷

¹⁵ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 77.

¹⁶ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 188.

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 559.

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ حَنْنَ قَسْمَنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَسْخَدَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ

٣٦ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan (Q.S. *Al-Zukhruf* :32)."¹⁸

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا نُظَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوْا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَئِكَ حَمْلٍ فَانفِقُوْا عَلَيْهِنَّ حَقَّ يَضْعُنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَعَلَوْهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِيَنَّكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاشُرُوْنَ فَسَتُرِضِّعُ لَهُوَ أُخْرَى ⑤

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (QS. At-Talaq ayat 6).¹⁹

Dari ayat-ayat tersebut dijelaskan tentang dibolehkannya akad sewa menyewa karena adanya manfaat yang dapat dicapai. Berlakulah jujur terhadap akad yang telah disepakati karena sesungguhnya Allah

¹⁸ Ibid., 104.

¹⁹ Ibid., 388.

SWT Maha Melihat dan Maha Mengetahui semua yang dilakukan hamba-Nya.

b. Al- Sunnah

Para ulama menyempurnakan alasan diperbolehkannya *Ijārah* dan sabda Rasulullah saw diantaranya adalah:

1) Hadits Bukhari

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ احْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الَّذِي
حَجَّمَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَاماً لَمْ يُعْطِهِ

Artinya: "Dari Ibn 'Abbās RA., katanya: Nabi Saw. Berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya dan seandainya mengetahui kemakruhannya, niscaya ia tidak akan memberi upah kepadanya" (H.R. al-Bukhārī).²⁰

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحْفَفَ عَرْقَهُ

Artinya: Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah Saw pernah bersabda, "Berilah upah kepada para pekerja sebelum keringatnya mengering." (H.R. Ibn Majah)²¹

c. Ijma'

Mengenai disyariatkan al-ijarah, para ulama keilmuan dan cendikiawan sepakat tentang keabsahan *al-ijarah* sekalipun ada sebagian kecil diantara mereka berbeda tetapi itu tidak dianggap. Dari ayat-ayat alquran dan hadis Rasulullah tersebut jelaslah bahwa akad *al-ijarah* atau sewa menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad

²⁰ Al-Hafidz Ibnu Hajar As-Qalani, *Bulughul Maram Terj*, Hamim Thohari Ibnu M Dalimi (Jakarta, PT Gramedia), 240.

²¹ *Ibid.*, 318.

tersebut dibutuhkan oleh masyarakat. Di samping alquran dan sunnah, dasar hukum alijarah adalah ijma'. Mengenai disyari'atkan *ijarah*, semua umat bersepakat tak seorang pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.²²

Dari jaman sahabat hingga sekarang, akad *al-ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini.²³ Dalam kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki rumah yang tidak ditempati. Disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *al-ijārah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang rumahnya tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama tanpa harus membeli rumah tersebut.

3. Rukun dan Syarat sewa menyewa (*Ijārah*)

a. Rukun *al-ijārah*

Sewa menyewa merupakan sebuah transaksi yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya.

Adapun menurut jumhur ulama, rukun *al-iжārah* ada empat, yaitu:

1) Adanya pihak yang melakukan akad.

²² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13....., 11.

²³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta :Amzah, 2013), 320.

Pihak yang melakukan akad terdiri dari ‘*ajir* dan *musta’jir* yaitu orang yang akan melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. ‘*Ajir* adalah orang yang menerima upah atas pekerjaan yang dilakukan, sedangkan *musta’jir* adalah orang yang memberi upah atau penyewa jasa.²⁴

- 2) *Ma'qud 'alayh* (objek perjanjian/sewa) *Ma'qud 'alayh* adalah barang yang dijadikan objek sewa, yaitu barang yang dapat diambil manfaatnya dan dapat diserahterimakan. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan.²⁵
 - 3) *Ujrah* (uang sewa atau upah)
Upah atau imbalan dalam *al-iжarah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *al-iжarah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.²⁶
 - 4) *Sighat (ijab dan qabul)*

Sighat yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijāb* dan *qābul*. *Ijāb* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *al-ijārah*. Sedangkan *qabul*

²⁴ Rahmad Syafe'i, *Fiqh Mumalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 125.

²⁵ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 12.

²⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 36.

adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanaya *ijārah*.²⁷

- 5) Manfaat yaitu sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.²⁸ Manfaat dari hasil penggunaan aset dalam *ijarah* objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek akad ini adalah:

 - 1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
 - 2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.
 - 3) Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.
 - 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
 - 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa.
 - 6) Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.
 - 7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik aset sebagai pembayaran manfaat.

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 116-117.

²⁸ Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

- 8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
 - 9) Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.

b. Syarat-syarat *Ijārah*

b. Syarat-syarat *Ijārah*

Syarat *ijārah* terdiri dari empat macam, yaitu syarat terjadinya akad, syarat pelaksanaan akad, dan syarat *lazīm*

- ## 1) Syarat terjadinya akad

Syarat *al-inqād* (terjadinya akad, berkaitan dengan ‘āqidah, zat akad, dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, ‘āqid (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 *ijārah* anak *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diijinkan walinya.

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

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.²⁹

²⁹Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia,2004),125.

2) Syarat pelaksanaan

Agar *ijārah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh ‘*āqīd* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*). Dengan demikian *ijārah al-fūdhu* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan tidak diijinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijārah*.³⁰

3) Syarat sah *ijārah*

a) Kerelaan dua pihak yang melakukan akad.

Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan

Ijarā, maka tidak sah, berdalil surah *al-Nisa* ayat 29.³¹

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءامَنُوا لَا تَأْكُلُوْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تَجَرَّةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَعْنَتُهُمْ أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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-sama di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (QS. *al-Nisa* : 29)³²

b) *Ijārah* (sewa-menyewa) tidak sah kecuali dari orang yang

boleh bertindak (mengurus harta), dengan berstatus sebagai seorang yang berakal, dewasa, merdeka dan bertindak lurus.

c) Hendaklah keadaan manfaat jasa yang disewakan itu diketahui, karena manfaat jasa tersebut adalah objek yang

³⁰Ibid., 126.

³¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13..., 12.

³²Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Tafsirnya jilid 2* (Jakarta: Widya Cahaya, 2011), 153.

diakad, maka disyaratkan harus mengetahuinya sebagaimana jual beli.

- d) Hendaklah status upah diketahui, karena ia adalah pengganti (alat tukar) dalam transaksi tukar menukar, sehingga ia harus diketahui sebagaimana harga (barang dalam jual beli).
 - e) Hendaklah status manfaat jasa merupakan suatu manfaat yang mubah, maka tidak sah *ijārah* atas transaksi perzinaan, nyanyian, dan jual beli alat-alat permainan (yang melalaikan).
 - f) Kondisi manfaat jasa bisa diambil secara penuh, sehingga tidak sah *ijārah* atas sesuatu yang manfaatnya tidak bisa diambil, seperti penyewa orang buta untuk menjaga sesuatu yang memerlukan penglihatan.
 - g) Hendaklah manfaat yang disewakan adalah milik sah penjual jasa atau diizinkan olehnya, karena *ijārah* adalah jual beli manfaat, maka hal itu disyaratkan dalam transaksi tersebut, seperti jual beli.
 - h) Hendaklah masa *ijārah* itu diketahui, sehingga tidak sah ijarah untuk waktu yang tidak diketahui, karena ia menyebabkan perselisihan.³³

4) Syarat kelaziman

Syarat kelaziman *ijārah* terdiri atas dua hal berikut.

- a) *Ma'qud 'alayh* (barang sewaan) terhindar dari cacat

³³ Asy-Syaikh Ali, Syaikh Shalih bin Abdul Aziz, *Fikih Muyassar, Panduan Praktis Fikih dan Hukum Islam Terj* (Jakarta: Darul Haq, 2015), 388.

Jika terdapat cacat pada *ma'qūd 'alayh* (barang sewaan), penyewa boleh memilih antarameneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

- b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijarah* batal karena adanya uzur sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada uzur.³⁴

- 5) Hal-hal yang wajib diilakukan oleh *Mu'ajir* (orang yang menyewakan) dan *Musta'jir* (penyewa)

- a. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang ia sewakan, mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan.

- b. Penyewa, ketika menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.

- c. *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak, *mu’ajir* dan *musta’jir*. Karena *Ijārah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan

³⁴ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*,...,129.

yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka hal ini boleh membatalkannya.

- d. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk menfaatkannya. Apabila ia menghubungi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau dalam sebaian masa sewa, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh.³⁵
 - e. Jika seorang yang disewa (diupah) jatuh sakit, maka digantikan orang lain, sedangkan bayarannya adalah dari orang yang jatuh sakit tersebut. Kecuali jika telah disepakati bahwa ia harus melakukan sendiri pekerjaan tersebut, makai ia tidak bisa digantikan. Karena terkadang tujuan dari akad *ijarah* tersebut tidak bisa terwujud jika dilakukan oleh orang lain.
 - f. Bayaran atau upah wajib diberikan penyewa berdasarkan akad, orang yang disewa tidak berhak untuk meminta upah kecuali setelah menyelesaikan pekerjaannya, karena orang yang diupah (disewa) dipenuhi bayarannya setelah menyelesaikan pekerjaannya. Jika yang disewa adalah benda, maka pemiliknya boleh meminta bayaran setelah penyewa mengambil manfaat yang dibutuhkan atau setelah

³⁵ Shaleh al-Fauzan, *Fiqh sehari-hari*..., 485.

menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan selesai masa sewa dengan tanpa adanya penghalang. Karena bayaran adalah ganti, sehingga ia tidak berhak diterima oleh pemilik kecuali dengan diserahkannya apa yang digantikan dengan bayaran tersebut.

g. Orang yang disewa wajib bekerja bersungguh-sungguh dan menyelesaikan pekerjaannya dengan baik. Haram baginya menipu dan berkhianat dalam melakukan pekerjaannya. Selama disewa, ia wajib terus bekerja dan tidak melewatkannya sedikitpun waktu dari masa penyewaan tersebut tanpa bekerja. Dan, hendaknya ia bertaqwah kepada Allah dalam melaksanakan kewajibannya tersebut.³⁶

h. Sifat *Ijārah*

Ijārah menurut Hanafiyah adalah akad yang *Lazim*, tetapi boleh di-*fasakh* apabila terdapat *udzur*, sebagaimana yang telah diuaraikan sebelum ini, sedangkan menurut jumhur ulama, *Ijārah* adalah akad yang *Lazim* (mengikat), yang tidak bisa di-*fasakh* kecuali dengan sebab-sebab yang jelas, seperti adanya aib (cacat) atau hilangnya objek manfaat. Hal tersebut oleh karena itu *ijārah* adalah akad atas manfaat, mirip dengan akad nikah. Disamping itu, *ijārah* adalah akad *mu'awādh*,

³⁶ *Ibid.*, 483.

sehingga tidak bisa dibatalkan begitu saja, sama seperti jual beli.

Sebagai kelanjutan dari perbedaan pendapat tersebut, Hnafiyah berpendapat bahwa *Ijārah* batal karena meninggalnya seorang pelaku akad, yakni *musata'jir* atau *mu'jir*. Hal itu karena apabila akad *ijārah* masih tetap maka manfaat yang dimiliki oleh *musata'jir* atau uang sewa yang dimiliki oleh *mu'jir* berpindah kepada orang lain (ahli waris) yang tidak melakukan akad, maka *ijārah* tidak sah. Misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal yang dibayar dengan tempat tinggal rumah si penyewa, menyewa kendaraan dengan kendaraan, tanah pertanian dengan tanah pertanian, ini pendapat Hanafiyah. Akan tetapi Syafi'iyah tidak memasukkan syarat ini sebagai syarat untuk *ujrah*.³⁷

4. Macam-macam Sewa Menyewa (*ijarah*)

Dilihat dari segi objeknya al-ijarah dibagi menjadi dua macam, yaitu *al-ijarah* atas manfaat dan *al-ijarah* atas pekerjaan.

- a. *Al-ijārah* atas manfaat yaitu *al-ijārah* yang objek akadnya adalah manfaat. Akad *al-ijārah* manfaat boleh dilakukan atas manfaat yang diperbolehkan, dan tidak boleh dilakukan atas manfaat yang diharamkan.³⁸

³⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah....*, 326-327.

³⁸ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Terj) Abdul Hayyie al-Kattani..., 412.

- b. *al-iжarah* atas pekerjaan adalah penyewaan yang dilakukan atas pekerjaan tertentu, seperti membangun bangunan, menjahit baju, membawa barang ke tempat tertentu, mewarnai baju, dan sebagainya.³⁹

5. Hal yang Membatalkan Akad *ijārah*.

- a. Rusaknya benda yang disewakan. Seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati, menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti.
 - b. Hilangnya tujuan yang diinginkan dari *ijārah* tersebut. Misalnya seseorang menyewa dokter untuk mengobatinya, namun ia sembuh sebelum dokter memulai tugasnya. Dengan demikian penyewa tidak dapat mengambil apa yang di inginkan dari akad *ijārah*.⁴⁰
 - c. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiaannya ditangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
 - d. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur'alah*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).
 - e. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur mencegah *fasakh*. Seperti jika masa *ijārah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai

³⁹ *Ibid.*, 417.

⁴⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, 482.

diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa: yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

f. Penganut-penganut madzhab berkata: boleh memfasakh *ijārah*, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa untuk berdagang, kemudia hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak memfasakh *ijārah*.⁴¹

6. Berakhirnya akad sewa menyewa (*ijarah*)

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusnya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.⁴²

Para ulama berbeda pendapat mengenai sifat akad *al-ijārah* yang mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat

⁴¹ Ibid., 483.

⁴² Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet.1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 148.

akad *al-ijārah* bersifat mengikat tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Adapun jumhur ulama mengatakan bahwa akad *al-ijārah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang tidak bisa dimanfaatkan. Menurut Sayyid Sabiq, akad *al-ijārah* dapat menjadi batal dan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan akad *al-ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.
- f. Menurut ulama Hanfiyah apabila ada uzur seperti rumah disita maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat bahwa uzur yang membatalkan akad *al-ijārah* itu apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang.
- g. Secara umum Wahbah az-Zuhaili berpendapat bahwa akad *al-ijārah* berakhir berdasarkan sebab-sebab sebagai berikut :

- 1) Akad *al-ijārah* telah habis atau selesai. Menurut ulama Hanafiyah salah satu pihak yang berakad ada yang meninggal maka akad *al-ijārah* berakhir, karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat dalam akad *al-ijārah* terjadi bertahap sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada. Namun menurut jumhur ulama akad *al-ijārah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan akad *al-ijārah* merupakan akad yang mengikat seperti halnya akad jual beli.
- 2) Akad *al-ijārah* dapat berakhir dengan adanya pengguguran akad, hal ini dikarenakan akad *al-ijārah* dapat dikatakan sebagai akad tukar menukar sehingga akad *al-ijārah* dapat dibatalkan seperti halnya akad jual beli.
- 3) Akad *al-ijārah* berakhir dengan adanya kerusakan pada barang yang disewakan. Namun ada beberapa pendapat bahwa rusaknya barang tidak dapat membatalkan akad *al-ijārah*, di antaranya adalah pendapat Ibnu Hasan bahwa *al-ijārah* tidak batal karena manfaatnya yang hilang dapat dipenuhi lagi.
- 4) Akad *al-ijārah* berakhir dikarenakan telah habisnya masa al-ijarah kecuali ada uzur atau halangan, karena akad *al-ijārah* ditetapkan sampai batas tertentu maka akad *al-ijārah* dianggap habis ketika

sampai pada batas waktunya. Pendapat ini adalah pendapat yang disepakati oleh para fuqaha.⁴³

7. Sewa menyewa yang belum ada objeknya (al-Ijārah h al-Mauṣūf fī al-Dhimmah atau IMFZ)

إجارة الموصوف في الذمة (Akad al-Ijārah al-Mausūf fī al-Dhimmah)

adalah akad sewa-menyewa atas manfaat suatu barang (manfaat ‘ain) dan/atau jasa (‘amal) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas). Akad al-Ijārah al-Mauṣūf fī al-Dhimmah berlaku secara efektif dan menimbulkan akibat hukum, baik berupa akibat hukum khusus (tujuan akad) maupun akibat hukum umum, yaitu lahirnya hak dan kewajiban, sejak akad dilangsungkan.

a. Ketentuan terkait Manfaat Barang (Manfaat 'Ain) dan Pekerjaan ('Amal)

Manfaat barang dan pekerjaan dalam akad ini, harus:

- 1) Diketahui dengan jelas dan terukur spesifikasinya (ma'lūm mundhabith) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (al-niza');
 - 2) Dapat diserahterimakan, baik secara hakiki maupun secara hukum;
 - 3) Disepakati waktu penyerahan dan masa ijarah nya; dan
 - 4) Sesuai dengan prinsip syariah.

b. Ketentuan terkait Barang Sewa

⁴³ Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5..., 429-431.

- 1) Kriteria barang sewa yang dideskripsikan harus jelas dan terukur spesifikasinya;
 - 2) Barang sewa yang dideskripsikan boleh belum menjadi milik pemberi sewa pada saat akad dilakukan;
 - 3) Pemberi sewa harus memiliki kemampuan yang cukup untuk mewujudkan dan menyerahkan barang sewa;
 - 4) Barang sewa diduga kuat dapat diwujudkan dan diserahkan pada waktu yang disepakati;
 - 5) Para pihak harus sepakat terkait waktu serah-terima barang sewa; dan
 - 6) Apabila barang yang diterima penyewa tidak sesuai dengan kriteria pada saat akad dilakukan, penyewa berhak menolaknya dan meminta ganti sesuai kriteria atau spesifikasi yang disepakati.

ketentuan Terkait Ujrah

 - 1) Ujrah boleh dalam bentuk uang dan selain uang;
 - 2) Jumlah ujrah dan mekanisme perubahannya harus ditentukan berdasarkan kesepakatan;
 - 3) Ujrah boleh dibayar secara tunai, tangguh, atau bertahap (angsur) sesuai kesepakatan; dan
 - 4) Ujrah yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa.

d. Ketentuan terkait uang muka dan jaminan

- 1) Dalam akad al-Ijārah al-Mausūf fī al-Dhimmah dibolehkan adanya uang muka (uang kesungguhan [hamisy jiddiyah]) yang diserahkan oleh penyewa kepada pihak yang menyewakan.
 - 2) Uang muka dapat dijadikan ganti rugi (al-ta'widh) oleh pemberi sewa atas biaya-biaya/kerugian yang timbul dari proses upaya mewujudkan barang sewa apabila penyewa melakukan pembatalan sewa, dan menjadi pembayaran sewa (ujrah) apabila akad al-Ijārah al-Mausūf fī al-Dhimmah dilaksanakan sesuai kesepakatan.
 - 3) Pemberi sewa dapat dikenakan sanksi apabila menyalahi substansi perjanjian terkait spesifikasi barang sewa dan jangka waktu.
 - 4) Apabila jumlah uang muka lebih besar dari jumlah kerugian, uang muka tersebut harus dikembalikan kepada penyewa.
 - 5) Dalam akad al-ijārah al-Mausūf fī al-Dhimmah dibolehkan adanya jaminan (al-rahn) yang dikuasai oleh pemberi sewa baik secara hakiki (qabdh haqiqi) maupun secara hukum (qabdh hukmi).⁴⁴

⁴⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*.

BAB III

A. Profil Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan

Pasar Pangean merupakan salah satu pasar yang berada di kecamatan Maduran, Kab. Lamongan dan tepatnya berada di desa Pangean RT. 10 Rw. 02. pasar ini berdiri pada 27 April 2016 merupakan hasil dari keinginan masyarakat sejak 3 Tahun yang lalu yang di setujui oleh pemerintah desa melalui kesepakatan dari hasil musyawarah desa, karena pasar dianggap sangat penting dalam meningkatkan perekonomian Desa dan Penduduknya, maka pasar ini dibangun menggunakan dana Desa dan swadaya masyarakat.

Pasar Pangean merupakan pasar tradisional, pasar biasanya digunakan sebagai tempat bertemu para penjual dan pembeli secara langsung, para pedagang yang ada di pasar ini kebanyakan menjual barang kebutuhan sehari-hari, seperti bahan makanan berupa ikan, buah-buahan, sayuran, telur, daging, selain itu di pasar ini ada juga yang berjualan pakaian, alat-alat rumah tangga dan ada pula yang menjual beberapa kebutuhan lainnya seperti parfum dan sebagainya, letak Pasar Pangean yang sangat setrategis membuat pasar ini juga ramai di kunjungi bahkan bukan hanya dari masyarakat kecamatan Maduran saja tapi juga dari kecamatan Sekaran dan sekitarnya.¹

Erwanto, *Wawancara*, Lamongan, 27 Mei 2018.

1. Jenis bangunan

Pasar pangean memiliki luas sebesar 97x25 M, adapun bangunan yg ada di pasar Pangean adalah:

Tabel Jenis Bangunan di pasar Pangean Maduran Lamongan.

No	Bangunan	Jumlah
1	Kios	138
2	Los/ Emper	51
3	Mushola	1
4	WC	3

3.1. Table Jenis Bangunan Pasar

Selain itu fasilitas yang disediakan di pasar apngean adalah lahan parkir yang sangat luas bagi para pengunjung pasar yang terletak di depan pasar pangean langsung jadi para pengunjung tidak perlu jauh-jauh memarkir kendaraannya dan tentu saja ada tukang parkir yang mejaga kendaraan mereka sehingga tidak perlu merasa khawatir kendaraan pengunjung akan hilang.

Terkait kebersihan pasar tempat pembuangan sampah (TPU) pasar dikhkususkan berada di RT 12, sengaja di tempatkan jauh dari lokasi pasar agar tidak menimbulkan bau yang mengganggu kenyamanan para pengunjung ketika berbelanja di pasar Pangean, dan juga pengelolah pasar menyediakan bagian kebersihan tersendiri untuk membantu para penyewa

menjalankan kepengurusan pasar, karena harapan masyarakat dan pengurus desa adalah menjadikan pasar Pangean sebagai pasar yang berdikari, mandiri dan mampu menjadi penghasilan terbesar bagi desa Pangean Maduran Lamongan.

B. Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan

Dalam praktik sewa menyewa stand pasar pengelolah pasar menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran stand 3x3 dan jangka waktu pemanfaatan yang dimana masing-masing penyewa diharuskan menyewa stand pasar minimal selama 5 Tahun, tanpa menyebutkan letak stand yang disewakan, para pemesan stand juga diwajibkan membawa persyaratan berupa photocopy KTP, foto 3x4 (2 lembar) yang akan digunakan untuk sertifikat kepemilikan (hak guna usaha) dan sertifikat sewa stand yang dikeluarkan oleh desa.

Tahap pemesanan stand Pasar di desa Pangean yaitu pemesan menghubungi pengurus pasar untuk mendaftarkan dirinya sebagai penyewa stand pasar, kemudian para pemesan diminta untuk mengisi data diri di dalam formulir yang disediakan pengurus bersama dengan membayar setengah harga sewa sebesar 12.500.000,- (harga stand yang disewakan adalah senilai 5.000.000,- per Tahun dimana masing-masing dari penyewa minimal harus menyewa selama 5 Tahun) yang diperbolehkan untuk dibayar ke esokan harinya. Dengan melakukan pemesanan nama penyewa stand pasar akan dimasukkan dalam daftar antrian untuk stand pasar yang akan dibangun, meskipun dengan hal ini

tidak menjamin tersedianya stand yang di inginkan oleh pemesan, pemesan akan mendapatkan prioritas yuntuk mendapatkan stand di pasar Pangean Maduran Lamongan.²

Setelah pasar Pangean sudah jadi pengelolah pasar memberikan nomor dan nama penyewa pada setiap stand, pemberian nomor dan nama ini bertujuan untuk memudahkan para penyewa mencari dan mengetahui stand mereka masing-masing. Pada saat penyerahan stand pasar dan penyewa melihat langsung letak dari standnya masing-masing, banyak penyewa yang tidak puas dengan pembagian letak stand pasar yang dibagi oleh pengurus pasar, menurut para penyewa pembagian letak stand pasar tidak sesuai dengan apa yang diharapkan.

Para penyewa beranggapan pemesan stand yang lebih dulu menyewa akan mendapatkan stand deretan paling depan karena pada saat mereka mendaftarkan dirinya sebagai penyewa stand pasar bersama dengan membayar setengah harga sewa tidak ada pengecualian dari penyewa satu dengan penyewa yang lain, dan belum ada keterangan nomor dan letak stand yang mereka dapatkan pada saat itu.

Setelah para penyewa mendapatkan stand masing-masing kebanyakan mereka banyak yang menanyakan kejelasan bagaimana sistem pembagian stand yang mereka dapatkan, kemudian para pengelolah pasar memberikan penjelasan bahwa penomeran stand sudah di fikirkan dan dimusyawarahkan dengan matang, pengelolah pasar juga

² Erwanto, *Wawancara*, Lamongan, 27 Mei 2018.

Ketiga Mbak Yusnia adalah penyewa yang stand nya terletak disebelah stand bapak Eko. Ia termasuk penyewa stand pasar yang menyewa pada saat stand belum dibangun, mbak Yusnia menyewa tand pasar karna ia sudah tidak mempunyai pekerjaan menurutnya jika ia menyewa stand psar dan berjualan di pasar ia bisa membantu suaminya untuk bekerja, mbak Yusnia mengetahui bahwa ia akan mendapat stand di dalam bukan di luar tapi ia tetap memiliki kekecewaan kepada pengelolah pasar karena stand yang ia harapkan tetap stand deretan depan yang di alihkan sebagai hak guna bangunan bukan sewa itu bisa dibuka waktu malam juga.⁵

Keempat Bapak Hendra Pranata, beliau menyewa stand pasar bagian depan yang sekarang menjadi hak guna usaha. Bapak Hendra Pranata awalnya menyewa stand pasar sama dengan yang lain namun targetnya adalah ia bisa berjualan sembako sampai malam, jadi beliau meminta stand paling depan kepada pengurus pasar namun setelah jadi ternyata stand paling depan bukan disewakan melainkan hak guna usaha, awalnya beliau sempat kecewa dan membantah, namun karena beliau benar-benar ingin emiliki stand tersebut akhirnya beliau tetap di stand paling depan meskipun harus menambah uang seperti kebijakan yang diterapkan oleh pengurus pasar.⁶

Kelima Ibu Andri, beliau mempunyai keluhan yang tidak jauh berbeda dengan Bapak Hendra Pranata, ibu Andri juga standnya berubah yang semula akadnya sewa menjadi hak guna usaha, karena menurut beliau tidak ada jalan lain selain tetap mendapatkan stand deretan paling depan. Menurut Ibu Andri

⁵ Yusnia, *Wawancara*, Lamongan 01 Juni 2018

⁶ Hendra Pranata, *Wawancara*, Lamongan, 01 Juni 2018.

“stand yang paling depan dijadikan hak guna usaha karena jika menunggu uang sewa pasti lama jadi kita memutuskan untuk menjadikan hak guna usaha biar cepat, inysa allah para penyewa mengerti, meskipun sempat banyak yang protes tapi bisa diatasai dengan pengurus pasar”.⁸

Bapak Erwanto selaku ketua pengelolah pasar, beliau mengatakan bahwa program pembangunan pasar Pangean tergolong sangat cepat terealisasi, mulai dari pengurus pasar mengadakan musyawarah dengan para pengurus desa dan masyarakat kemudian pembangunan, jadi sangat wajar kalau ada kekurangan tapi sejauh ini semua hambatan bisa diatasi.

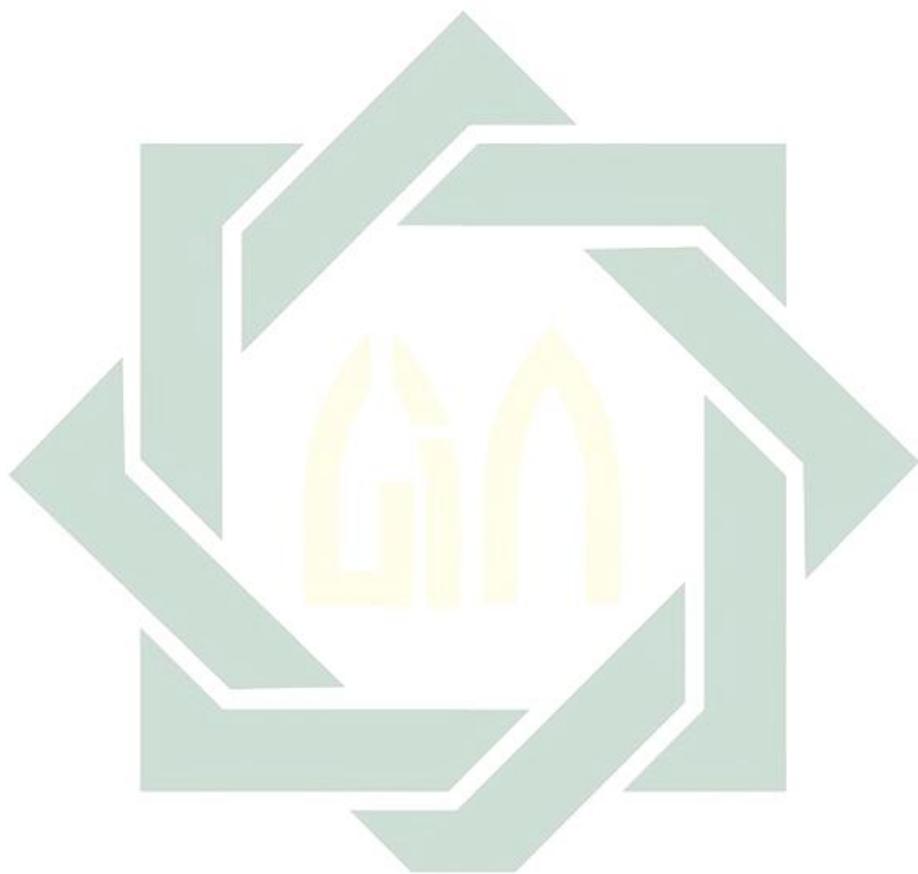
Terkait mengapa kita menyewakan stand pasar sebelum adanya pembangunan ya karena memang dana desa masih kurang cukup, jadi kita usulkan kepada para prangkat desa kemudian muncul solusi bahwa kita memberikan hak guna bangunan pada deretan stand paling depan agar tidak ada uang yang berbunga karena dihawatirkan berdampak pada perputaran keuangan pasar. Pasti banyak yang protes kalau masalah stand tapi sejauh ini tidak ada yang sampai meninggalkan pasar, semua bisa kita atasi karena para penyewa ini juga rata-rata berasal dari warga desa Pangean sendiri dan mereka bisa mengerti bagaimana kondisi keuangan desa ”.⁹

Bapak Erwanto berharap para penyewa yang sempat kecewa dengan kebijakan sistem yang di terapkan oleh pengelolah pasar dapat menerima dan mengerti kondisi keuangan pasar pada saat itu, dengan kondisi pasar sekarang yang mulai ramai pengunjung semoga menjadi kepuasan tersendiri bagi para

⁸ Ainur Rofiq, *Wawancara*, Lamongan, 25 Mei 2018.

⁹ Erwanto, Wawancara, Lamongan, 27 Mei 2018.

penyewa stand dan menghapuskan kekecewaan akibat pembagian stand pasar yang mereka rasakan.



BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG SISTEM SEWA MENYEWA STAND PASAR DI DESA PANGEAN MADURAN LAMONGAN

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan

Dalam kehidupan sehari-hari keberadaan pasar sangatlah penting bagi kita. Kebutuhan yang tidak bisa dihasilkan sendiri, bisa di peroleh melalui pasar. Pasar secara umum diartikan sebagai tempat penjual menawarkan barang atau jasa sesuai taksiran harga penjual serta pembeli mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan taksiran harga pembeli. Pengertian pasar dalam ilmu ekonomi lebih konseptual, yakni bertemu nyata permintaan dan penawaran. Dengan demikian sebuah pasar tidak harus dikaitkan dengan suatu tempat.

Praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan terjadi tanpa adanya penentuan spesifikasi letak stand yang menjadi objek sewa. Pada awal pasar pangean dibangun dan dibuka pendaftaran penyewaan stand pasar pihak pengelolah pasar Pangean mengemukakan bahwa penyewa stand pasar diwajibkan melakukan pembayaran setengah dari harga sewa yang berjumlah 12.500.000,- dengan menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran stand 3x3 dan jangka waktu pemanfaatan yang dimana masing-masing penyewa diharuskan menyewa

stand pasar minimal selama 5 Tahun beserta dengan mengisi data diri di dalam formulir yang disediakan oleh pengelola pasar dengan persyaratan berupa fotocopy KTP, foto 3x4 (2 lembar) yang akan di gunakan untuk sertifikat kepemilikan (hak guna usaha) dan sertifikat sewa stand yang dikeluarkan oleh desa.

Seperti yang sudah dikemukakan oleh penulis pada praktik sewa menyewa stang pasar di desa Pangean Maduran Lamongan pada bab sebelumnya bahwa untuk praktik sewa menyewa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan adalah sewa menyewa yang dilakukan antara pengelolah/pengurus pasar dengan penyewa stand pasar yang terjadi sebelum adanya pembangunan. Dalam perjanjian sewa menyewa disini terdapat beberapa pihak yakni pihak pertama adalah orang yang menyewa stand pasar (para penyewa) dan pihak kedua adalah orang yang menyewakan stand pasar (pengelolah pasar).

Untuk praktik sewa menyewa stand pasar setelah pasar selesai dibangun pengelolah pasar memberikan nomor dan nama penyewa pada setiap stand, pemberian nomor dan nama ini bertujuan untuk memudahkan para penyewa mencari dan mengetahui stand mereka masing-masing. Pada saat penyerahan stand pasar dan penyewa melihat langsung letak dari standnya masing-masing, banyak penyewa yang tidak puas dengan pembagian letak stand pasar yang dibagi oleh pengurus pasar, menurut para

penyewa pembagian letak stand pasar tidak sesuai dengan apa yang diharapkan.

Protes yang dilakukan penyewa stand kepada pengelolah pasar soal letak stand yang disepakati pada saat akad hanya luas dan jangka waktunya saja tanpa menyepakati letak stand yang disewa tidak ada masalah, karena kesepakatan saat akad keduanya (penyewa dan pengelolah pasar) sama-sama tidak menyepakati letak stand pasar yang akan disewakan.

Hal ini hampir sama dengan permasalahan ketika melihat pertandingan sepak bola secara langsung di stadion, penonton dan penjual tiket tidak menyepakati letak tempat duduk pada saat akad pembelian tiket masuk. menurut penulis perbedaannya terletak pada saat penonton tidak mendapatkan tempat duduk yang sesuai dengan yang di inginkan tidak akan merubah manfaat dari pembelian tiket karena penonton tetap bisa melihat pertandingan sepakbola sampai berakhir.

Jika disandingkan dengan permasalahan yang terjadi pada praktik sewa menyewa stand pasar Pangean dimana pada saat akad tidak disepakati letak dari stand yang akan disewakan, hal ini berpotensi pada pendapatan penyewa karena letak stand yang strategis sangat diperlukan untuk menunjang pendapatan penjualan.

Setelah para penyewa mendapatkan stand masing-masing kebanyakan mereka menanyakan kejelasan bagaimana skema pembagian stand yang mereka dapatkan, kemudian para pengelolah pasar memberikan

penjelasan bahwa penomeran stand sudah di fikirkan dan dimusyawarahkan dengan matang, pengelolah pasar juga menjelaskan bahwa penomeran tidak bisa di lakukan mulai dari stand paling depan karena adanya masalah pada keuangan pembangunan pasar.

Kebijakan pengelolah pasar tentang stand paling depan kemudian di beritahukan kepada penyewa bahwa stand deretan paling depan tidak disewakan melainkan hak guna usaha dan para penyewa yang memutuskan untuk menempati stand paling depan dan menjadi hak guna usaha harus membayar stand dengan harga sesuai dengan ketentuan pengelolah pasar. Pembayaran stand hak guna usaha (stand deretan depan) boleh di bayar setengah terlebih dahulu. Untuk sisanya bisa di angsur dengan tempo 5 Tahun.

Menurut penulis skema hak guna usaha pada stand deretan paling depan yang ditetapkan pengelolah pasar dan perangkat desa yang semula sewa ini tidak termasuk wanprestasi atau perubahan akad karena stand deretan paling depan belum disewakan dan tidak terikat perjanjian/akad dengan penyewa pada saat itu dan pengelolah pasar juga sudah memberikan prestasi nya yaitu stand pasar.

B. Analisis Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.

1. Analisis Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan.

Al ijārah alah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹ Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah, karena akad ini adalah *mu’awadhad* (penggantian).² Pada sewa menyewa stand pasar di desa Pangean menggunakan akad *ijārah*, yaitu perjanjian sewa menyewa antara pihak pengelolah pasar dengan para penyewa stand pasar yang notabene adalah penduduk sekitar pasar Pangean atas objek yang disewakan (stand pasar). Penyewa memberikan upah atas fasilitas *ijārah* yang disediakan oleh pengelolah pasar berupa uang sewa yang pada saat akad dibayar 50% dari harga sewa selama 5 Tahun. Sisa upah yang diberikan oleh penyewa kepada pengelolah dibayar selama 5 Tahun penempatan stand sesuai dengan ketetapan yang disepakati bersama pada awal akad.

Dalam sebuah transaksi harus memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan, begitu juga pada pembiayaan *ijarah*, salah satu ketentuannya adalah memenuhi semua rukun *ijarah*. Para ulama sepakat bahwa rukun *ijarah* adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya pihak yang melakukan akad.

Pihak yang melakukan akad terdiri dari ‘*ajir* dan *musta’jir* yaitu orang yang akan melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. ‘*Ajir* adalah orang yang menerima upah atas pekerjaan

¹Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13 Terj*, Kamaluddin A. Marzuki..., 7.

²Ibid., 8.

yang dilakukan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang memberi upah atau penyewa jasa.³ Dalam hal ini penyewa sebagai *musta'jir* atau pihak yang menyewa dan pengelolah pasar sebagai 'ajir pihak yang memberikan sewa.

- 2) *Ma'qūd 'alayh* (objek perjanjian/sewa) *Ma'qūd 'alayh* adalah barang yang dijadikan objek sewa, yaitu barang yang dapat diambil manfaatnya dan dapat diserahterimakan. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan.⁴ Pengelolah pasar Pangean sebagai pihak yang menyewakan, memberikan fasilitas *ijārah* berupa pemanfaatan stand pasar kepada penyewa sebagai tempat berjualan.

3) *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah atau imbalan, penyewa memberikan imbalan 50% pada saat pemesanan stand dan 50% dalam tempo 5 Tahun selama penempatan stand pasar sesuai dengan kesepakatan awal. Hal ini sesuai dengan hadis dibawah ini:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوهُ الْأَجْرَ

أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَحْفَظَ عَرْقَهُ

³ Rahmad Syafe'i, *Fiqh Mumalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 125.

⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 12.

Artinya: Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda, "Berilah upah kepada para pekerja sebelum keringatnya mengering." (H.R. Ibn Majah)⁵

4) *Sighat (ijāb dan qabūl)*

Sighat yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijāb* dan *qābul*. *Ijāb* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *al-ijārah*. Sedangkan qabul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijārah*.⁶ Perjanjian antara penyewa stand pasar dengan pengelolah pasar untuk tempat usaha.

Dalam penerapannya sewa menyewa yang terjadi di pasar Pangean memenuhi rukun *ijarāh*, selain harus memenuhi rukun sewa menyewa juga harus sesuai dengan syarat *ijarāh* yang pertama, Kerelaan dua pihak yang melakukan akad. Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *ijarāh*, maka tidak sah. Kerelaan kedua belah pihak bisa diukur dengan bisa diukur saling butuhnya kedua belah pihak. Manfaat yaitu sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.⁷

Sesuai dengan surah *al-Nisa* ayat 29.⁸

⁵ Ibid., 318.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 116-117.

⁷ Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13..., 12.

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تَحْرَرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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-sama di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (Q.S. *al-Nisa* : 29)⁹

- 5) Manfaat yaitu sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.¹⁰ Manfaat dari hasil penggunaan aset dalam *ijarah* objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan aset itu sendiri. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek akad ini adalah:

 - 1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
 - 2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.
 - 3) Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.
 - 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
 - 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa.

⁹Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Tafsirnya jilid 2*, 153.

¹⁰ Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

- 6) Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.
- 7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik aset sebagai pembayaran manfaat.
- 8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- 9) Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.

Berdasarkan analisis diatas, dapat diketahui bahwa praktik sewa menyewa stand pasar didesa Pangean Maduran Lamongan sudah sesuai dengan rukun dan syarat *ijārah*.

BAB V

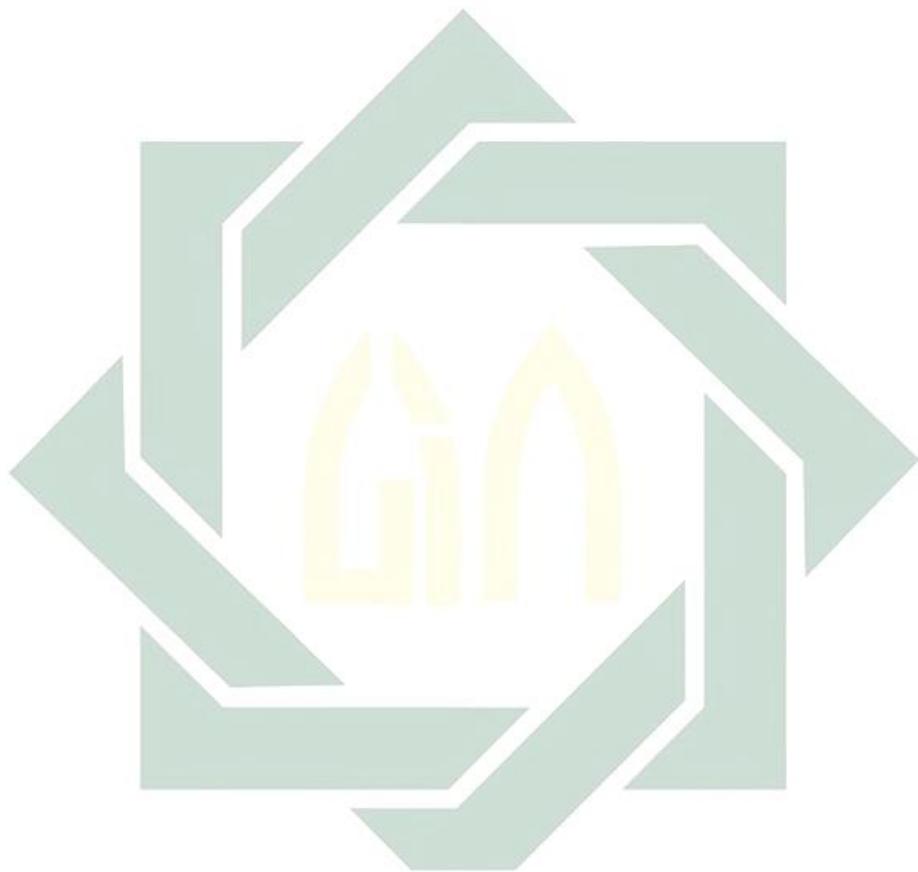
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab yang telah diuraikan penulis sebelumnya, maka dapat ditatik kesimpulan sebagai berikut:

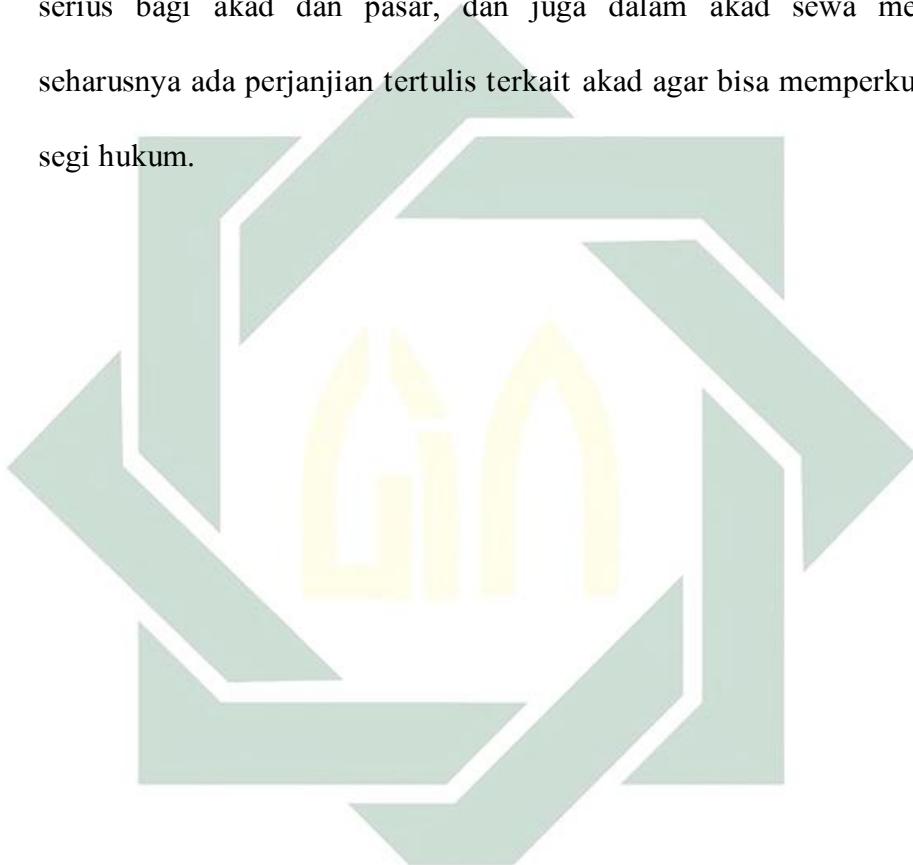
1. Praktik sewa menyewa stand pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan terjadi tanpa adanya penentuan spesifikasi letak stand yang menjadi objek sewa dengan menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran stand 3x3 dan jangka waktu pemanfaatan stand pasar minimal selama 5 Tahun. skema hak guna usaha pada stand deretan paling depan yang ditetapkan pengelolah pasar dan perangkat desa yang semula sewa ini tidak termasuk wanprestasi atau perubahan akad karena stand deretan paling depan belum disewakan dan tidak terikat perjanjian/akad dengan penyewa pada saat itu dan pengelolah pasar juga sudah memberikan prestasi nya yaitu stand pasar. Berkenaan dengan Protes yang dilakukan penyewa stand kepada pengelolah pasar soal letak stand yang disepakati pada saat akad hanya luas dan jangka waktunya saja tanpa menyepakati letak stand yang disewa tidak ada masalah, karena kesepakatan saat akad keduanya (penyewa dan pengelolah pasar) sama-sama tidak menyepakati letak stand pasar yang akan disewakan.

2. Menurut hukum Islam praktik sewa menyewa stand pasar didesa Pangean Maduran Lamongan sudah sesuai dengan syarat dan rukun ijārah karena sudah terpenuhi semua syarat dan rukunnya.



B. Saran

Dalam pelaksanaan akad sewa menyewa seharusnya pengelolah pasar lebih bisa berhati-hati dan memperhatikan semua spesifikasi dari objek sewa dar hal kecil yang berkemungkinan memiliki dampak yang serius bagi akad dan pasar, dan juga dalam akad sewa menyewa seharusnya ada perjanjian tertulis terkait akad agar bisa memperkuat dari segi hukum.



DAFTAR PUSTAKA

Abu Bakar Syaikh Jabir al-Jaza'iri. *Minhajul Muslim Terjemah*, Mustofa 'Aunu. Jakarta: Darul Haq. 2016.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta, 2014.

Ali, Mohammad Daud. *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers. 2004.

Ash Shiddieqy Hasbyi. *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1. Semarang: Pustaka Rizki Putra. 1997.

Azam abu al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Sidoarjo: CV Cahaya Intan XII. 2014

Departemen Agama RI. *al-Qur'an dan Tafsirnya*. Jakarta : Kharisma Putra Utama, 2012.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Kencana Pernada Media, 2010.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 Tentang *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzimmah*.

Harun, Nasroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama. 2007

Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2002.

Karim Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2003.

Lubis Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Cet.1. jakarta: sinar Grafika. 2000.

Rahman Ghazaly Abdul, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Pernada Media. 2010

Rozalinda. *Fiqh Muamalah Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*. Jakarta : Kharisma Putra Utama. 2012

Mustofa, Imam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta : Rajawali Pres. 2016.

Masruhan. *Metode Penelitian Hukum*. Surabaya : Hilal Pustaka. 2013.

Nisaullatifah, Malia. 2016. "Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Menyewa di Rental Mobil Tom's Garage Kecamatan Kadipiro Surakarta". (Skripsi—Universitas Muhammadiyah Surakarta).

Nurhamami, Rizky. 2016. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal". (Skripsi—UIN Walisongo Semarang).

Narbuko, Chalid dan Abu Achmadi. *Metode Penelitian*. Jakarta : PT. Bumi Aksara. 2009.

Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jogjakarta : Ar-Ruzz Media. 2014.

NurKhasanah, Siti. 2017. "Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Jasa *Hair Extension* di Be Young Salon Dukuh Kupang Surabaya". (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya).

Sabiq Sayyid, *Fiqh Ekonomi Syariah 13 Terjemah*, Kamaluddin A. Bandung: PT Alma'arif. 1987.

Sahranni Sohari dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011.

Syaifuddin, Amir. *Garis-garis Besar Fiqih*. Jakarta : Kencana. 2000.

Syafi'i Rahmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia. 2011

Setiawan, Bchrudin. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Sewa Website Kitabisa.com Untuk Penghimpunan Donasi Online". (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya).

Subekti, Tjitrosudibjo. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta : PT Balai Pustaka. 2014.

Sumar'in. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2012

Suhendi Sohari, Ruf'ah Abdullah. *Fih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011.

Tim PenyusunFakultas Syariah Dan Ekonomi Islam. *Petunjuk Penulisan Skripsi*.
Surabaya : UIN Sunan Ampel Surabaya. 2014.

Tim penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2005.

Tjitrosudibjo, Subekti. *kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka. 2014

Wardi Muslich Ahmad. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah. 2013

Yazid Muhammad. *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz. 2017

Zuhaili(al), Wahbah. *Fiqh al Islam wa Adillatuhu Jilid 5 Terjemah Abdul Hyyie al-Kattani*. Jakarta : Gema Intisari Pres. 2011.

Andri. *Wawancara*. Lamongan. 02 Juni 2018

Rofiq, Ainur. *Wawancara*. Lamongan. 25 Mei 2018.

Erwanto. *Wawancara*. Lamongan. 27 Mei 2018.

Purwanto, Eko. *Wawancara*. Lamongan. 01 Juni 2018

Pranata, Hendra. *Wawancara*. Lamongan, 01 Juni 2018

Tatik. *Wawancara*. Lamongan. 02 Juni 2018.

Yusnia. *Wawancara*. Lamongan 01 Juni 2018.