

**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

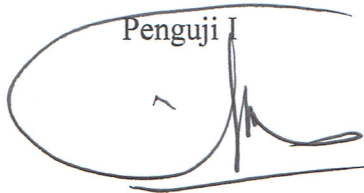


Prof. Dr. Abu Azam Al Hadi, M.Ag.
NIP : 19580812199101001

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 Hasi
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 :

☒ Skripsi ☐ 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-Eksklusif 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 pengelola 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 pengelola pasar juga sudah memberikan prestasi nya yaitu stand pasar. Berkenaan dengan Protes yang dilakukan penyewa stand kepada pengelola 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 pengelola 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 ijarah karena sudah terpenuhi semua syarat dan rukunnya.

Pada akhir penulisan skripsi ini, penulis menyarankan pengelola 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

	Halaman
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 enyewa (<i>ijārah</i>).....	20
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (<i>ijārah</i>)	24
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (<i>ijārah</i>).....	27

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai *khalifah* di muka bumi diciptakan untuk menjadi pemimpin dan menjaga kehidupan di muka bumi. Pemaknaan pemimpin ini senantiasa harus ada tatanan tugas untuk saling kerjasama dengan manusia yang lain, karena manusia juga sebagai makhluk sosial yang saling membantu menjalankan keseimbangan dalam segala bidang seperti alam, sosial, budaya, ekonomi dan yang lainnya.

“Makhluk sosial” yaitu manusia yang saling membantu untuk melengkapi kebutuhan mereka sehari-hari dengan proses hubungan sesama manusia (*habl min al-nās*) seperti kegiatan transaksional untuk memperoleh sebuah keuntungan contohnya perdagangan, kerjasama bisnis, dan kegiatan sosial untuk saling tolong menolong tanpa mengharapkan imbalan dari manusia diniatkan untuk mencari pahala dari sisi Allah swt, contohnya infaq, hibah, sedekah, zakat, dan wakaf.

Berbagai faktor menjadi penyebab antara manusia satu dengan manusia lain tidak dapat memisahkan hidup mereka adalah dimana setiap orang berharap kepada yang lain untuk dapat memenuhi kebutuhan primer, sekunder ataupun tersier mereka berupa barang ataupun jasa.

Muāmalah tersebut meliputi transaksi-transaksi kehartaabendaan 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' *ijārah* adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu

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

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:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيَنَّكَ اسْتِجْرَاهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَعَجَزَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٦٦﴾

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 *ijārah* 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

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

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

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.

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

- [illegible]

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 Mobil 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 yang 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 ujr (upah) yang seharusnya diberikan kepada pihak yang berwenang atau pengelola tanah, selain itu muja'ir 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.

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

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

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

- [illegible]

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

[illegible]

- 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.

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

- ## 5. Teknik Analisis Data

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

¹⁹Ibid., 290.

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.

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

Adapun sistematikanya sebagai berikut:

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 faktor yang melatarbelakangi pengelola 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

[illegible]

SEWA MENYEWA (*ijārah*)

1. Pengertian Sewa Menyewa

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

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

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

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

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

⁶Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu, Jilid 5 Terj, Abdul Hayyie 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.

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 *ijārah* 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. Hasbiy 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.

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.

¹⁴Ibid., 8.

a. Alquran

Dalam alquran Allah swt berfirman pada surat:

قَالَتْ إِحْدَهُمَا يَأْتِيَّ اسْتِجْرَاهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَعَجَرْتُ الْقَوَى الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

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

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

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣١﴾

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

أَسْكِنُوهُمْ مِّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُمْ لِغَضَبِكُمْ عَلَيْهِمْ وَإِنْ كُنْ أُولَٰئِ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِمْ حَتَّىٰ يَضَعُوا حَمْلَهُمْ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْضَعْنَ لَهُمْ فَأُوْلَٰئِ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ لَكُمْ جُرْءًا وَلَا يَجْرِمُ عَلَيْكُمْ رَبُّكُمْ ذُنُوبَكُمْ إِنَّمَا يَنْهَىٰ عَنِ الذُّنُوبِ الْعَظِيمِ ۚ وَالْكَافِرِينَ ۚ وَالْمُشْرِكِينَ ۚ وَالْمُفْسِدِينَ ۚ وَالْحَصَىٰ ۚ وَالْحَصَىٰ ۚ

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
حَجَمَهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا لَمْ يُعْطِهِ

Artinya: "Dari Ibn ‘Abbās RA., katanya: Nabi Saw. Berbekam dan memberikan upah kepada orang yang membekamnya dan scandainya 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 أَغْطُوا الْأَجِدْرَ أَجْرُهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ

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-ijārah* sekalipun ada sebagian kecil diantara mereka berbeda tetapi itu tidak dianggap. Dari ayat-ayat alquran dan hadis Rasulullah tersebut jelaslah bahwa akad *al-ijārah* 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.

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

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).

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

Syarat kelaziman *ijārah* terdiri atas dua hal berikut.

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

[illegible]

b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

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

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

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 sebagian masa sewa, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh.³⁵

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

[illegible]

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 melewatkan sedikitpun waktu dari masa penyewaan tersebut tanpa bekerja. Dan, hendaknya ia bertaqwa kepada Allah dalam melaksanakan kewajibannya tersebut.³⁶

Ijārah menurut Hanafiyah adalah akad yang *Lazim*, tetapi boleh di-*fasakh* apabila terdapat *udzur*, sebagaimana yang telah diuraikan 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*,

[illegible]

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

Dilihat dari segi objeknya al-ijarah dibagi menj

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

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

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

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 putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.⁴²

⁴¹ Ibid., 483.

[digilib.uinsby.ac.id](#)

- 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 diadakan 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 Hanfiah 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-ijarah 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 Ibnul Hasan bahwa *al-ijārah* tidak batal karena manfaatnya yang hilang dapat dipenuhi lagi.
- 4) Akad *al-ijārah* berakhir dikarenakan telah habisnya masa *al-ijārah* kecuali ada uzur atau halangan, karena akad *al-ijārah* ditetapkan sampai batas tertentu maka akad *al-ijārah* dianggap habis ketika

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

1) Diketahui dengan jelas dan terukur spesifikasinya (ma'lūm mundhabith) supaya terhindar dari perselisihan dan sengketa (al-niza');

3) Disepakati waktu penyerahan dan masa ijarah nya; dan

b. Ketentuan terkait Barang Sewa

[illegible]

- c. ketentuan Terkait Ujrah

- [digilib.uinsby.ac.id](#)

[illegible]

Dalam praktik sewa menyewa stand pasar pengelola pasar menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran stand 3x3 dan jangka waktu pemanfaatan yang dimana masing-masing penyewa di haruskan menyewa stand pasar minimal selama 5 Tahun, tanpa menyebutkan letak stand yang disewakan, para pemesan stand juga diwajibkan membawa 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.

[illegible]

C. Faktor yang Melatar Belakangi Masyarakat Sekitar Menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan

Pertama Ibu Tatik penyewa stand pasar pada saat belum adanya wujud stand pasar. Ibu Tatik menyewa karena ia belum mempunyai lapak untuk

Kedua kekecewaan juga di rasakan Bapak Eko, beliau adalah penjual pakaian pria yang berada di deretan stand ke 2. Beliau juga salah satu penyewa yang kecewa dengan sistem sewa menyewa stand yang diterapkan oleh pengurus pasar Pangean, beliau mengaku bahwa beliau termasuk penyewa sebelum banyak orang menyewa stand pasar dan tidak mendapatkan stand paling depan sesuai harapannya. Beliau pasrah karena menurutnya jika hanya memikirkan tempat usaha yang depan beliau tidak akan memulai usahanya, beliau pindah dari pasar sekaran (pasar sebelah yang lebih lama) dengan harapan mendapat tempat yang lebih baik dan lebih menjanjikan untuk kemajuan usahanya.⁴

⁴ Eko Purwanto, *Wawancara*, Lamongan, 01 Juni 2018

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 memiliki 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

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

Bapak Ainur Rofiq adalah Kepala Desa Pangean Maduran Lamongan, menurut beliau pasar Pangean memberlakukan sistem sewa menyewa sebelum adanya pembangunan karena sempat ada macetnya dana, seperti yang dikatakan beliau “pasar sudah menjadi keinginan masyarakat dan perangkat desa sejak lama, pada periode kepengurusan desa masa kin ingin mewujudkan keinginan tersebut maka dari itu kami mewujudkannya sekarang”. Menurut beliau jika program pasar desa di tunda-tunda tidak akan ter realisasi sampai kapanpun, meskipun dibilang sangat singkat dan masih banyak yang butuh pembenahan tapi pihak pengurus desa dan pegurus pasar yakin pasar Pangean nantinya mampu menjadi pasar yang berpengaruh besar terhadap perekonomian desa dan masyarakat Pangean.

⁷ Andri, *Wawancara*, Lamongan, 02 Juni 2018.

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 diawatirkan 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 pengelola 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

⁹ Erwanto, *Wawancara*, Lamongan, 27 Mei 2018.

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

Dalam kehidupan sehari-hari keberadaan pasar sangat lah penting bagi kita. Kebutuhan yang tidak bisa di hasilkan 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 bertemunya 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 pengelola 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 di haruskan 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 pengelola/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 stnd pasar (para penyewa) dan pihak kedua adalah orang yang menyewakan stand pasar (pengelola pasar).

Untuk praktik sewa menyewa stand pasar setelah pasar selesai dibangun pengelola 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 pengelola 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 pengelola 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 diinginkan 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 pengelola pasar memberikan

Menurut penulis skema hak guna usaha pada stand deretan paling depan yang ditetapkan pengelola 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 pengelola pasar juga sudah memberikan prestasinya yaitu stand pasar.

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

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

- 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

²Ibid., 8.

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:

[illegible]

٢٩

5) Manfaat yaitu sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.¹⁰ Manfaat dari hasil penggunaan aset dalam *ijārah* 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 *ijārah* 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.

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 ditarik 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 pengelola 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 pengelola pasar juga sudah memberikan prestasi nya yaitu stand pasar. Berkenaan dengan Protes yang dilakukan penyewa stand kepada pengelola 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 pengelola pasar) sama-sama tidak menyepakati letak stand pasar yang akan disewakan.

- Syafi'i Rahmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia. 2011
- Setiawan, Behrudin. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Sewa Website Kitabisa.com Untuk Penghimpunan Donasi Online". (Skripsi— UIN Sunan Ampel Surabaya).
- Subekti, Tjitrosudibo. *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 Penyusun Fakultas 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.
- Tjitrosudibo, 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

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

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

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

Suhendi Sohari, Rufah Abdullah. *Fih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011.

Tim Penyusun Fakultas 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.

Tjitrosudibo, 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

