

SEWA LAPAK DI KELURAHAN KEDURUS KECAMATAN KARANG  
PILANG SURABAYA DALAM KAJIAN AKAD IJARAH DAN  
PERMENDAGRI NO. 01 TAHUN 2016

SKRIPSI

OLEH:

RULITA TRI WAHYUNI

NIM. C92214129



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Jurusan Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

SURABAYA

2018

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rulita Tri Wahyuni

NIM : C92214129

Semester : VIII

Jurusan : Hukum Perdata Islam Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul “SEWA LAPAK DI KELURAHAN KEDURUS KECAMATAN KARANG PILANG SURABAYA DALAM KAJIAN AKAD *IJARAH* DAN PERMENDAGRI NO. 01 TAHUN 2016” adalah asli dan bukan plagiat, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 7 Agustus 2018

  
Rulita Tri Wahyuni  
NIM : C92214129

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Rulita Tri Wahyuni NIM. C92214129 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 11 Juli 2018

Pembimbing,



H. Abu Dzarrin Al-Hamidy, M.Ag.  
NIP. 197306042000031005

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Rulita Tri Wahyuni ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, tanggal 31 Juli 2018 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,



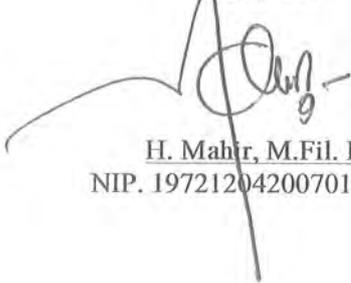
H. Abu Dzarrin Al-Hamidy, M.Ag  
NIP. 197306042000031005

Penguji II,



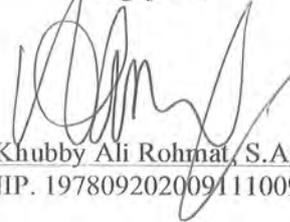
Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag  
NIP. 196303271999032001

Penguji III,



H. Mahir, M.Fil. I  
NIP. 197212042007011027

Penguji IV,



Ahmad Khubby Ali Rohmat, S.Ag., M.Si  
NIP. 197809202009111009

Surabaya, 31 Juli 2018

Mengesahkan,  
Fakultas Syariah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
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 bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Rulita Tri Wahyuni  
NIM : C92214129  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah  
E-mail address : titarulita46@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 :

Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang Surabaya

Dalam Kajian Akad Ijarah dan Permendagri No. 01 Tahun 2016

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, 13 Agustus 2018

Penulis  
  
( Rulita Tri Wahyuni)

































terperinci kegunaan penelitian dapat dibedakan menjadi dua, diantaranya sebagai berikut:

Secara teoritis, karya tulis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan informasi sebagai pengembangan dan pemahaman studi hukum Islam. Dan sebagai referensi bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam rangka menyesuaikan kasus-kasus yang serupa yang berkaitan dengan hukum Islam.

Secara praktis, diharapkan hasil dari penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran pelaku akan tingginya resiko. Bagi penulis sendiri dapat digunakan sebagai rujukan atau perbandingan bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk membahas masalah praktik sewa lapak yang dikaji dengan akad *ijarah*.

#### **G. Definisi Operasional**

Definisi operasional memuat beberapa penjelasan tentang pengertian atau pemahaman secara operasional agar dapat dipahami secara jelas judul yang akan penulis bahas dalam skripsi ini. Beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian diantaranya sebagai berikut:

1. Sewa Lapak, transaksi antara penyewa dan yang menyewa dengan pertukaran penggunaan manfaat lapak (bangunan permanen ataupun semi permanen yang biasa digunakan masyarakat untuk berjualan) dengan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan. Penyewa disini adalah warga sekitar yang mendirikan atau membangun lapak, sedangkan yang













hal yang bersifat umum terlebih dahulu untuk selanjutnya dihubungkan dengan bagian-bagian yang khusus, jadi peneliti berangkat dari sebuah teori yaitu akad *ijarah* dan permendagri no. 1 tahun 2016 kemudian di analisis dengan permasalahan yang ada kemudian di tarik kesimpulan.

## I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dan pemahaman dalam penulisan skripsi ini, perlu dikemukakan tentang sistematika pembahasan, sehingga penulis menyusun skripsi ini dengan sistem perbab, dimana setiap bab terdapat sub-sub bab. Sehingga menjadi sistematis, berikut sistematikanya:

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

Bab kedua, merupakan landasan teori penelitian yang memuat pembahasan yang berisi pengertian *Ijarah* menurut hukum Islam, landasan hukum *Ijarah*, macam-macam *Ijarah*, syarat dan rukun *Ijarah* dan Permendagri no. 01 tahun 2016..

Bab ketiga, merupakan hasil penelitian lapangan mengenai praktik sewa lapak di Kelurahan Kedurus, kecamatan Karang Pilang Surabaya. Dimana hal ini menguraikan keadaan lokasi, deskripsi proses transaksi sewa menyewa lapak, akibat dari transaksi sewa lapak di kelurahan kedurus, kecamatan Karang Pilang Surabaya.



**BAB II**  
**AKAD IJARAH DAN**  
**PERMENDAGRI NO. 01 TAHUN 2016**

**A. IJA<RAH**

**1. Definisi *Ija>ah***

Dalam fiqh muamalah, sewa-menyewa disebut dengan kata *ija>ah*.<sup>1</sup> Secara etimologi, *al-ijarah* (الإِجَارَةُ) berasal dari kata (أَجْرًا) yaitu upah, dan dari sini maka pahala dinamakan dengan *al-ajru* (أَجْرًا).<sup>2</sup> Kata *ajru* yang berarti 'iwadhu pengganti. Oleh karena itu, *tsawab* 'pahala' disebut juga dengan *ajru* 'upah'.<sup>3</sup> Kata *Ija>ah* berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan, yaitu salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.<sup>4</sup>

Dari pengertian diatas yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengembalian manfaat suatu benda, sehingga dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, atau dengan kata lain dengan terjadinya peristiwa

---

<sup>1</sup> Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 194.

<sup>2</sup> Syaikh Shalih bin Abdul Aziz Alu Asy-Syaikh, Terj. *Fikih Muyassar: Panduan Praktis Fikih dan Hukum Islam .....*, 387.

<sup>3</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, Cet 1 (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.

<sup>4</sup> Idri , *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Prespektif Hadis Nabi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2015), 231.

sewa menyewa, maka yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan. Manfaat barang dalam hal ini dapat berupa kendaraan, rumah, atau seperti jasa yang diberikan oleh para pekerja.<sup>5</sup>

Secara syar'i, *ija'ah* adalah akad atas manfaat yang mubah lagi diketahui yang diambil sedikit demi sedikit selama masa tertentu dari barang yang diketahui atau barang yang diberi kriteria dalam tanggungan, atau (akad) atas pekerjaan tertentu dengan upah tertentu.<sup>6</sup> Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) pada pasal 20, *ija'ah* sewa barang dengan jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>7</sup>

Penjualan jasa dalam Islam disebut dengan *ija'ah* atau sewa menyewa, dimana hal tersebut merupakan kegiatan pemindahan hak pemanfaatan. Objek dari kegiatan *ija'ah* adalah jasa, baik jasa yang dihasilkan dari tenaga manusia maupun jasa yang diperoleh dari pemanfaatan barang.<sup>8</sup>

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ija'ah*. Menurut pengertian Hukum Islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. (Sayyid Sabiq, 13, 1988: 15).<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Chairuman Pasaribu dan Suwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52.

<sup>6</sup> Syaikh Shalih bin Abdul Aziz Alu Asy-Syaikh, Terj, *Fikih Muyassar....*, 387.

<sup>7</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 102.

<sup>8</sup> Ascarya, *Akad dan {Prduk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 75.

<sup>9</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 144.

Menurut Imam taqiyyudin mendefinisikan *Ijarah* sebagai “Suatu perjanjian untuk mengambil suatu barang dengan tujuan yang diketahui dengan penggantian, dan dibolehkan sebab ada penggantian yang jelas”.<sup>10</sup>

Sementara menurut Syech al-Imam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab Fath Al-Wahab, memberikan definisi *Ijarah* adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambil atau imbalan dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan.<sup>11</sup>

Menurut pandangan ulama fiqh menyatakan, kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan menggunakan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.<sup>12</sup> Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah seperti yang dikutip oleh M. Ali Hasan dalam bukunya yang berjudul “Berbagai Macam Transaksi dalam Islam” menyatakan bahwa, *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>13</sup> Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan *ijarah* sebagai pemberian hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Saiful Jazil, *Fiqh Mu'amalah* (Surabaya: UIN SA Press, 2014), 127.

<sup>11</sup> Ibid., 127.

<sup>12</sup> Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah* (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), 73.

<sup>13</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 227.

<sup>14</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqih al-islami Wa adilatuhu*, Jilid V, Cet. Ke 10 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 387.

Dari berbagai definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *ija'ah* adalah transaksi atau akad sewa-menyewa terhadap suatu barang dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti perpindahan kepemilikan atas suatu barang tersebut.

## 2. Dasar Hukum *Ija'ah*

*Ija'ah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong mempunyai landasan yang kuat dalam al-Qur'an dan Hadits. *Ija'ah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan Islam.

Sebagaimana yang telah disebutkan diatas *ija'ah* mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ija'ah* merupakan suatu hal yang boleh dan kadang-kadang perlu dilakukan. Berikut beberapa ayat dan riwayat yang dijadikan argument oleh para ulama terhadap kebolehan *ija'ah*.<sup>15</sup>

### a. Dasar Hukum dari Al-Qur'an

Adapun ayat-ayat al-Qur'an yang dijadikan landasan adalah sebagai berikut:

- 1) Surah al-Baqarah (2) ayat 233 :

---

<sup>15</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*....., 30.

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ  
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ<sup>١٦</sup>

Artinya: "...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."<sup>16</sup>

Dari ayat diatas merupakan dasar yang dapat dijadikan landasan hukum dalam persoalan sewa-menyewa. Sebab pada ayat tersebut diterangkan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atau pembayaran sebagai ganti dari sewa terhadap jasa tersebut.<sup>17</sup>

## 2) Surah az-Zukhrûf (43) ayat 32 :

...وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحِمْتُ رَبِّكَ  
خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ<sup>١٨</sup>

Artinya: "...Dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat menggunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."<sup>18</sup>

Ayat di atas menjelaskan bahwa terjadinya perbedaan antara orang kaya dengan orang miskin dalam hal harta yang mereka miliki beserta segala fasilitasnya termasuk juga derajat mereka yang berbeda, semua itu merupakan ketentuan (takdir) Allah agar supaya mereka saling membutuhkan satu sama lain. Disinilah berlaku penjualan jasa

<sup>16</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Tafsirnya* (Jakarta: Widya Cahaya, 2011), 343.

<sup>17</sup> Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*..., 196.

<sup>18</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Tafsirnya*..., 561

kepada orang yang membutuhkannya, karena seseorang tidak akan bisa melakukan segala sesuatunya tanpa jasa atau layanan orang lain. Seperti, orang kaya tidak mungkin dapat membangun rumahnya sendiri tanpa jasa para tukang dan kuli bangunan, mereka tidak mungkin mampu memenuhi segala kebutuhannya tanpa bantuan orang lain meskipun mereka mempunyai banyak uang.<sup>19</sup>

### 3) Surah *al-Qas{a}*(28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ<sup>20</sup>

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”.<sup>20</sup>

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa disyaratkan adanya imbalan atau upah-mengupah atau mempekerjakan orang lain yang memiliki keahlian bidangnya.

#### b. Dasar Hukum al-Sunnah

Berikut beberapa hadis yang memperkuat diperbolehkannya sewa-menyewa atau *ijarah*:

##### 1. Hadis dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

<sup>19</sup> Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Prespektif Hadis Nabi...*, 234.

<sup>20</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Tafsirnya...*, 279.

Artinya : “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.: (Ibn Majah).<sup>21</sup>

Dari hadis diatas dapat diketahui bahwa, dalam persoalan sewa-menyewa terutama yang memakai jasa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan, upah atau pembayaran harus segera diberikan sebelum keringatnya kering, maksudnya adalah pemberian upah harus segera dan langsung tidak boleh ditunda-tunda pembayarannya.

2. Hadis riwayat Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri Rasulullah SAW bersabda:

مَنْ اسْتَجَارَ أَجِيرًا فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرَهُ { رواه عبد الرزاق والبيهقي }

Artinya: “Siapa yang menyewa seseorang maka hendaklah ia memberitahu upahnya.”<sup>22</sup>(H>R>Abd ar-Razzaq dan Al-Baihaqi).

Dari hadis diatas dapat diketahui bahwa nabi menyuruh bahwa sebelum menyuruh untuk mempekerjakan seseorang hendaknya memberitahu terlebih dahulu berapa upah yang akan diterimanya.

### c. Dasar Hukum dari Ijma’

Umat Islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad *ijā’ah* sebelum keberadaan Asham, Ibnu Ulayyah dan lainnya. Hal itu didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat *ijā’ah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang riil. Dan selama

<sup>21</sup> Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram, Bab Musa>at dan Ija>at* (Surabaya: Shahabah Ilmu), 195.

<sup>22</sup> Hadits Al-Bukhari, *Kitab Ija’ah*, Hadis No. 2117, (Lidwah Pustaka I-Software- Kitab Sembilan Imam).

akad jual beli barang diperbolehkan maka akad *ija'ah* manfaat harus diperbolehkan juga.<sup>23</sup>

### 3. Rukun dan Syarat *Ija'ah*

Agar sewa menyewa tidak menimbulkan kerugian pada pihak-pihak yang bersangkutan, maka harus memenuhi ketentuan yang berkenaan dengan dengan rukun dan syarat sewa menyewa itu sendiri.

#### a. Rukun *Ija'ah*

Ada beberapa pendapat yang membahas tentang rukun sewa menyewa, diantaranya adalah:

- a. Jumhur ulama' berpendapat, bahwa rukun sewa menyewa (*ija'ah*) adalah orang yang berakal, sewa atau imbalan, manfaat serta *sighah* (*ija'ah* dan *qabu'*)<sup>24</sup>
- b. Sedangkan golongan Shafi'iah, Ma'kiah dan Hana'balih, berpendirian bahwa rukun *ija'ah* itu terdiri atas *muta'jir* (pihak yang memberikan *ija'ah*), *musta'jir* (orang yang membayar *ija'ah*), *al-ma'qud 'alaih* dan *sighah*.<sup>25</sup>
- c. Menurut Abu'Hani' juga berpendapat bahwa rukun *ija'ah* hanyalah *ija'ah* dan *qabu'*.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqih al-islami Wa adilatuhu* ....., 386.

<sup>24</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*....., 231.

<sup>25</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* ....., 52.

<sup>26</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* ....., 34.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui rukun atau unsur-unsur dalam sewa menyewa (*ijarah*):

- a) *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. *Mu'jir* adalah pemilik yang menyewakan manfaat. Sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menyewa atau penyewa. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus sudah dewasa atau baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf (mengendalikan harta).<sup>27</sup> Allah SWT berfirman dalam surat an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bati l, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>28</sup>(Q.S. an-Nisa’: 29).

- b) *Sighat*, ijab dan qobul antara *mu'jir* dan *musta'jir*. Ijab qobul ini mengungkapkan kehendak *al-muta'qidain* (dua pihak yang melakukan transaksi dan keterikatan keduanya dengan cara mensyari’atkan yang tampak pengaruhnya ditempat transaksi).<sup>29</sup>
- c) Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, di syarkan barang yang disewakan, hendaklah manfaat itu

<sup>27</sup> Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Prespektif Hadis Nabi .....*, 235.

<sup>28</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur’an dan Tafsirnya...*, 153.

<sup>29</sup> Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 311.

bisa ditaksir atau dihargai, bisa dimanfaatkan oleh orang yang menyewa, objek sewa harus jelas dan bernilai, objek sewa menyewa haruslah barang yang halal, barang yang menjadi objek harus dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan, kemanfaatannya objek yang diperjanjikan harus yang diperbolehkan agama dan objek sewa menyewa sesuai dengan peruntukan barang tersebut sesuai dengan perjanjian.<sup>30</sup>

- d) Ujrah, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak. Menurut Islam, upah harus ditetapkan dengan cara yang layak, patut, tanpa merugikan pihak mana pun.<sup>31</sup>

#### b. Syarat *Ija'ah*

Dalam akad *ija'ah* ada empat macam syarat sebagaimana dalam akad jual beli, yaitu syarat wujud (*shart}al-in'iqaad*), syarat berlaku (*shart}an-nafaadz*), syarat sah (*shart}ash-sihah*) dan syarat kelaziman (*shart}al-luzum*). Berikut penjelasannya:

##### a) Syarat wujud (*Shart}al-In'iqad*)

Syarat wujud berkaitan dengan pelaku akad, yaitu berakal (pelaku akad orang yang berakal). Sehingga jika akad *ija'ah* dilakukan oleh orang gila, atau anak kecil tidak *mumayyiz* adalah tidak sah. Jika ada

<sup>30</sup> Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: Depongoro, 1994), 321.

<sup>31</sup> Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam Prinsip Dasar ( Fundamental Of Islamic Economic System*, Cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2012), 198.

anak kecil *mumayyiz* yang menyewakan harta atau dirinya dan apabila diizinkan oleh walinya maka akad itu dianggap sah.<sup>32</sup>

b) Syarat berlaku (*Shart }an-Nafaadz*)

Syarat berlaku akad *ija'ah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan. Dengan demikian *ija'ah al-fudhul* (*ija'ah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ija'ah* atau tidak sah.<sup>33</sup>

c) Syarat sah (*Shart }ash-Sihah*)

Syarat sah *ija'ah* berkaitan dengan pelaku akad, objek akad, tempat, upah, dan akad itu sendiri. Diantara syarat sah akad *ija'ah* adalah sebagai berikut:

- a. Kerelaan kedua pelaku akad, apabila di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu menjadi tidak sah.<sup>34</sup>
- b. *Ma'qûd 'alayh* bermanfaat dengan jelas. Manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa harus jelas, kejelasan objek akad terwujud dengan penjelasan berikut:

<sup>32</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqih al-islami Wa adilatuhu* ....., 389.

<sup>33</sup> Rachmad Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pusaka Setia, 2001), 125.

<sup>34</sup> Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya, UIN SA Press, 2014), 200.

1. Penjelasan tempat manfaat, dengan mengetahui manfaat barang yang disewakan dan digunakan untuk keperluan yang dibolehkan syara'.<sup>35</sup>
2. Penjelasan waktu, lamanya waktu perjanjian harus dijelaskan, apabila tidak dijelaskan maka perjanjian dianggap tidak sah.<sup>36</sup>
3. Penjelasan harga sewa, harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.<sup>37</sup>

d) Syarat kelaziman (*Shart al-Luzum*)

Syarat kelaziman terdiri atas dua hal, berikut:

1. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya. Jika terdapat cacat maka, penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.<sup>38</sup>
2. Tidak terjadi alasan yang membolehkan mem-fasakh (membatalkan) *ijarah*. Jika terjadi sesuatu terhadap salah satu pihak atau barang yang disewakan, maka setiap pihak boleh mem-fasakh akad. berikut beberapa alasan (uzur) yang dapat mem-fasakh akad:<sup>39</sup>

<sup>35</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam..*, 146.

<sup>36</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: Asd, 2001), 428.

<sup>37</sup> Suqiyah Musafa'ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013), 157.

<sup>38</sup> Beni Ahmad Saebani, *Filsafat Hukum Islam* (Bandung: Pustaka Setia, 2018), 315.

<sup>39</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqih al-islami Wa adilatuhu....*, 407-408.

- 1) Uzur dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau pekerjaannya menjadi sia-sia. Misalnya, jika penyewa bangkrut atau beralih dari pekerjaan menjadi petani menjadi pedagang. Hal itu karena orang yang bangkrut atau yang beralih dari suatu pekerjaan yang tidak dapat mengambil manfaat barang kecuali *dharar* (kerugian).
- 2) Uzur dari pihak yang menyewakan (pemilik barang), misalnya jika ia tertimpa hutang dan tidak dapat melunasinya kecuali dengan menjual barang yang ia sewakan dan membayarnya dengan harganya.
- 3) Uzur dalam fisik barang atau sesuatu yang disewakan. Contoh, seseorang menyewa kamar mandi untuk ia bisniskan selama beberapa waktu tertentu, kemudian ternyata penduduk kampung itu pergi (hijrah) maka ia tidak wajib membayar upah pada pemilik.

#### 4. Macam-macam *ijarah*

Pada garis besarnya *ijarah* terdiri atas:<sup>40</sup>

- a. *Ijarah 'Ayyan*, yaitu pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu benda, seperti rumah, pakaian, dan lain-lain.

---

<sup>40</sup> Saiful Jazil, *Fiqih Mu'amalah* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 130.

- b. *Ijarah 'Amal*, yaitu pemberian atas suatu pekerjaan atau keahlian yang dilakukan seseorang. Seperti, pelayan, pekerja, notaris.

Apabila dilihat dari segi pekerjaan yang dilakukan maka *ajiir* dapat dibagi menjadi:<sup>41</sup>

- a. *Ajir Khas*, yaitu pihak yang harus melakukan pekerjaan dan sifat pekerjaan ditentukan dalam hal yang khusus dan dalam waktu tertentu pada *ajir khas* tidak dibolehkan bekerja pada pihak lain dalam waktu tertentu selama terkait dengan pekerjaannya.
- b. *Ajir Musktarak*, yaitu pihak yang harus melakukan pekerjaan yang sifat pekerjaannya umum dan tidak terbatas pada hal-hal (pekerjaan) tertentu yang bersifat khusus.

## 5. Hukum-Hukum yang Berkaitan dengan Akad Ijarah

Ada hukum-hukum yang berkaitan dengan akad *ijarah* ini:<sup>42</sup>

- 1) Diperbolehkan menyewa guru untuk mengajarkan ilmu atau kerajinan. Karena Rasulullah SAW pun telah membebaskan sebagian tawanan perang Badar dengan ketentuan mereka harus mengajarkan menulis kepada sejumlah anak kecil di Madinah.
- 2) Diperolehkan seseorang dengan memberinya makanan serta pakaian.
- 3) Sah menyewa sebuah rumah yang telah ditentukan kelayakannya didasarkan pada dugaan.

<sup>41</sup> Ibid., 130.

<sup>42</sup> Abu Bakar al-Jaza'iri, *Minjahul Muslim* (Jakarta: Darul Haq, 2017), Cet. 20, 680-681.

- 4) Jika seseorang menyewa suatu barang, kemudian ia dilarang mememanfaatkannya dalam jangka waktu tertentu, maka uang sewanya harus dipotong sesuai dengan waktu dimana ia dilarang mememanfaatkannya. Sedangkan jika penyewa tidak mememanfaatkannya karena kehendak dirinya sendiri, maka ia wajib membayar uang sewanya secara utuh.
- 5) *Ijarah* dianggap batal dengan rusaknya barang yang disewa, misalnya: rumah yang disewa roboh, atau hewan yang disewanya mati, dan penyewa hanya wajib membayar uang sewa waktu yang telah lalu selama ia mememanfaatkannya.
- 6) Jika seseorang menyewa suatu barang, kemudian ia mendapati barang itu cacat yang tidak diketahui sebelumnya dan ia rela menerimanya serta telah mememanfaatkannya selama waktu tertentu, maka ia harus membayar uang sewanya.
- 7) Pekerja yang disewa (dipekerjakan) dalam perserikatan yang banyak, misalnya: sejumlah penjahit atau tukang pandai, maka mereka diwajibkan mengganti kerusakan barang yang dirusakkannya karena tindakannya dan tidak diwajibkan mengganti barang yang hilang dari toko yang mereka jaga. Karena keberadaan barang yang ada di toko dianggap sebagai barang titipan, sedangkan orang yang dititipi tidak diwajibkan mengganti kerusakan barang yang dititipkan kepadanya, selama ia tidak bertindak ceroboh. Juga keberadaan pekerja khusus juga dianggap seperti seseorang

yang di sewa (dipekerjakan) untuk bekerja padanya secara khusus, maka pekerja tersebut tidak diwajibkan mengganti kerusakan barang yang dipakainya selama ia tidak bertindak ceroboh atau melampaui batas.

- 8) Uang sewa (upah) harus ditetapkan melalui akad dan harus diserahkan setelah manfaat yang dimaksud terpenuhi, atau setelah pekerjaan selesai, kecuali jika disyaratkan supaya diserahkan ketika akad.
- 9) Pekerja yang di sewa (dipekerjakan) berhak menahan barang hingga upahnya dibayar, jika tindakan menahannya itu berpengaruh terhadap pemenuhan upahnya seperti penahanan yang dilakukan oleh sejumlah penjahit. Jika tindakan penahannya tidak memiliki pengaruh seperti seseorang yang disewa untuk memikulkan suatu barang ke tempat tertentu, maka ia berhak menahannya tetapi harus menyampaikan ke tempat yang di maksud, kemudian ia meminta upahnya.
- 10) Jika seseorang mengobati orang sakit serta meminta bayaran, padahal ia bukan orang yang mengetahui pengobatan, sehingga ia merusak salah satu anggota tubuh orang yang diobatinya, maka ia harus bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

## **6. Menyewakan Barang Sewaan**

Orang yang menyewa diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain dengan syarat pemanfaatan barang itu sesuai dengan kesepakatan bersama ketika transaksi, mislanya, penyewaan sepeda

motor dalam waktu satu bulan. Dalam perjalanannya sepeda motor tersebut tidak dipakai dalam satu minggu, kemudian penyewa menyewakan satu minggu pada penyewa kedua, maka dalam hal ini diperbolehkan karena pihak penyewa pertama sudah melakukan transaksi dengan pihak pemilik barang. Adapun harga penyewaan yang kedua ini bisa ditentukan oleh penyewa pertama dengan penyewa kedua sesuai dengan kesepakatan bersama.<sup>43</sup>

Jika dalam masa persewaan barang yang disewakan terjadi kerusakan, maka yang berhak mengganti adalah pemilik barang, dengan syarat bahwa kerusakan tersebut bukan akibat kelalaian penyewa barang. Apabila kerusakan tersebut berasal dari kelalaian penyewa, maka yang berhak mengganti kerusakan itu adalah pihak penyewa.<sup>44</sup>

## 7. Berakhirnya Ijarah

Setiap transaksi dalam *ijarah* tentunya ada batas waktu yang telah disepakati Bersama oleh kedua belah pihak, keduanya harus menepati perjanjian yang sudah disepakati, tidak saling menambah dan mengurangi waktu yang ditentukan. Berikut merupakan hal-hal yang menjadi penyebab berakhirnya *ijarah* :<sup>45</sup>

- 1) Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir. *Ijarah* habis dengan sebab habisnya masa *ijarah* kecuali karena uzur (halangan). Karena

<sup>43</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Suarabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 76.

<sup>44</sup> Ibid., 76.

<sup>45</sup> Wahbah Az-juhaili, *al-Fiqih al-Islami Wa adilatuhu*,..., 430.

sesuatu yang ditetapkan sampai batas tertentu maka ia dianggap habis ketika sampai batasnya. Seperti masa *ijarah* habis ditanah yang disewa terdapat tanaman yang belum dipanen. Dalam hal ini tanaman tersebut dibiarkan sampai di panen dengan ketentuan kewajiban membayar upah umum. Habisnya *ijarah* dengan sebab habis secara masanya adalah pendapat yang disepakati oleh para fuqaha.

- 2) Wafatnya seseorang yang berakad. Menurut ulama Hanafiyah wafatnya salah seseorang yang berakad karena akad *ijarah*, menurut mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seseorang yang bertransaksi. Karena manfaat menurut mereka bisa diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikuti kedua belah pihak yang berakad.
- 3) *Ijarah* habis dengan adanya pengguguran akad (*iqalah*). Hal itu karena akad *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar) harta dengan harta, maka dia memungkinkan untuk digugurkan seperti jual beli.
- 4) *Ijarah* habis dengan rusaknya barang yang disewakan. Jika spesifik seperti rumah atau binatang tunggangan yang spesifik atau rusaknya barang yang dijadikan sebab sewa, seperti baju yang disewakan untuk dijahit atau diputihkan karena tidak memungkinkan mengambil *ma'quud alaih* (yaitu manfaat) setelah barang itu rusak, sehingga tidak ada gunanya melanjutkan akad.

## B. PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR 01 TAHUN 2016.

Pengelolaan aset desa diatur dalam Permendagri/1/2016. Permendagri ini ditetapkan pada tanggal 7 Januari 2016. Pengelolaan merupakan proses atau suatu rangkaian sebuah kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang yang dimulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan sampai pada pengawasan dengan memanfaatkan potensi yang ada demi tercapainya sebuah tujuan.<sup>46</sup>

Sementara aset sendiri adalah sesuatu yang mempunyai nilai tukar, modal dan kekayaan. Dalam hal ini aset sama pengertiannya dengan konsep kekayaan. Aset desa sama dengan kekayaan desa sebagaimana disebut dalam berbagai regulasi pemerintah yang mengatur tentang Desa walaupun tidak terbatas pada kekayaan fisik.<sup>47</sup>

Aset desa/barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh dari beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun yang berasal dari perolehan yang sah baik yang bergerak maupun tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu

---

<sup>46</sup> Dewi Risnawati, "Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser". Ilmu Pemerintahan. Vol. 5 No. 1, 2017, 202.

<sup>47</sup> Sutaryono, Dyah Widuri dan Akhmad Murtajib, *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa* (Yogyakarta: Forum Pengembangan Pembangunan Desa (FPPD), 2014), 27.

yang dapat dinilai, dihitung, diukur dan ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya.<sup>48</sup>

Di dalam permandagri/1/2016 pada pasal 3 dijelaskan bahwa, pengelolaan aset desa dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Di dalam pasal 4 menjelaskan bahwa:<sup>49</sup>

- 1) Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung jawab atas pengelolaan aset desa.
- 2) Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mempunyai wewenang dan tanggung jawab:
  - a. Menetapkan kebijakan pengelolaan aset desa;
  - b. Menetapkan pembantu pengelola dan petugas/pegurus aset desa;
  - c. Menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindah tanganan aset desa;
  - d. Menyetujui usul pemindah tanganan dan penghapusan aset desa sesuai batas kewenangan; dan
  - e. Menyetujui usul pemanfaatan aset desa selain tanah dan/ atau bangunan.
- 3) Aset desa bersifat strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, berupa tanah kas desa, tanah ulayat, pasar desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan

---

<sup>48</sup> Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik* (Bandung: Fokus Media, 2010), 158.

<sup>49</sup> Permendagri No. 01 tahun 2016.

milik desa, mata air milik desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik desa.

- 4) Dalam melaksanakan kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepala desa dapat menguasai sebagian kekuasaannya kepada perangkat desa.
- 5) Perangkat desa sebagaimana dimaksud ayat (4) terdiri dari:
  - a. Sekertaris desa, selaku pembantu pengelola aset desa;
  - b. Unsur perangkat desa sebagai petugas/pengelola aset desa.
- 6) Petugas/pengurus sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b adalah kepala urusan.

Menurut D. Dodi Siregar (2004), pengelolaan aset merupakan suatu proses perencanaan, pengadaan, pengelolaan dan perawatan, hingga penghapusan suatu sumber daya yang dimiliki oleh individu atau organisasi tersebut. Sedangkan menurut Nurcholis (2011:94) pengelolaan aset desa dilakukan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai. Pengelolaan kekayaan desa harus berdayaguna dan berhasilguna untuk meningkatkan penghasilan desa. Pengelolaan kekayaan desa harus mendapatkan persetujuan dari BPD.<sup>50</sup>

Pengelolaan aset desa diatur lebih lanjut pada pasal 7 yang meliputi perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan,

---

<sup>50</sup> Dewi Risnawati, "Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser". Ilmu Pemerintahan. Vol. 5 No. 1, 2017, 204.

penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Dalam pasal 11 dijelaskan lebih lanjut mengenai pengelolaan aset desa dari segi pemanfaatnya, sebagai berikut:<sup>51</sup>

- 1) Pemanfaat aset desa sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf d, dapat dilaksanakan sepanjang tidak dipergunakan langsung untuk menunjang penyelenggaraan Pemerintahan Desa.
- 2) Bentuk pemanfaatan aset Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa:
  - a. Sewa,
  - b. Pinjam pakai;
  - c. Kerjasama pemanfaatan; dan
  - d. Bangun guna serah dan bangun serah guna.
- 3) Pemanfaatan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Desa.

Sedangkan mengenai pemanfaat aset Desa berupa sewa diatur lebih lanjut ketentuannya dalam Permendagri no. 01 tahun 2016 pada pasal 12, sebagai berikut:

- 1) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud pada pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.

---

<sup>51</sup> Permendagri No. 01 tahun 2016.

- 2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama tiga (3) tahun dan dapat di perpanjang.
- 3) Sewa aset desa dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:<sup>52</sup>
  - a. Para pihak yang terikat dalam perjanjian;
  - b. Objek perjanjian sewa;
  - c. Jenis, luas, atau jumlah barang, besaran sewa dan jangka waktu;
  - d. Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;
  - e. Hak dan kewajiban para pihak;
  - f. Keadaan diluar kemampuan para pihak (*force majeure*); dan
  - g. Persyaratan lain yang di anggap perlu.

---

<sup>52</sup> Ibid.

## **BAB III**

### **PRAKTIK SEWA LAPAK DI KELURAHAN KEDURUS KECAMATAAN**

#### **KARANG PILANG SURABAYA**

##### **A. Gambaran Umum Mengenai Lokasi Penelitian**

Kelurahan Kedurus terletak di kecamatan Karang Pilang kota Surabaya.<sup>87</sup>

Kelurahan Kedurus yang beralamatkan di jalan Mastrip Kedurus ini, memiliki batas wilayah. Berikut batas wilayah kelurahan Kedurus:

- a. Batas wilayah sebelah Utara : Kelurahan Jajar Tunggal
- b. Batas wilayah sebelah Timur : Kali Surabaya
- c. Batas wilayah sebelah Selatan : Kelurahan Kebraon
- d. Batas wilayah sebelah Barat : Kelurahan Jajar Tunggal

##### **B. Praktik Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus kecamatan Karang Pilang Surabaya.**

###### **1. Sejarah Tanah yang dijadikan Objek Sewa**

Sewa menyewa (*ijarah*) yang dilakukan objeknya adalah berupa tanah yang terdapat di wilayah kelurahan Kedurus kecamatan Karang Pilang Surabaya. Tanah tersebut dulunya adalah bekas tanah kas desa (BTKD).

Pada tahun 1990 Pemda mempunyai hajat membangun Sport Center di daerah Keputih, yang sebagian dana untuk pembangunannya diperoleh dari

---

<sup>87</sup> Data Monografi kelurahan Kedurus 2017.

penjualan beberapa tanah ganjaran yang ada di Surabaya. Pada tahun 1991, tepatnya pada tanggal 2 Agustus 1991, di kedurus ada rapat membahas rencana peringatan HUT Kemerdekaan RI yang di jadikan sebagai dasar berita acara kesepakatan warga yang dituangkan pada putusan lurah nomor 1 tahun 1991.<sup>88</sup>

Menurut penjelasan bapak Moch. Suyud selaku mantan ketua LKMD kelurahan Kedurus, pada tahun 1994, tanah itu dijual kepada P.A, dengan memakai dasar berita acara kesepakatan warga, yang penjualannya tidak memakai tukar guling. Tanah tersebut berukuran 16, 2450 m<sup>2</sup> atau 16 hektar. Terdiri dari kondisi *real* 7, 6800 m<sup>2</sup> masih *letter* c, dan sisanya sudah bersertifikat. 5, 5 hektar bersertifikat atas nama H.SA, ≤ 4 hektar bersertifikat atas nama H.J dan 3 hektar bersertifikat atas nama H.I . Namun sertifikat yang dimiliki tersebut dinyatakan cacat hukum. Karena dinilai tidak sesuai dengan prosedur, dan tidak melalui *ruislagh* atau ganti rugi lahan melainkan pembayaran menggunakan uang. Dalam lampiran surat rekomendasi DPRD TK. II Surabaya, tercantum tentang adanya unsur rekayasa/cacat hukum dalam pelepasan tanah eks ganjaran.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> Moch. Suyud, *Wawancara*, Surabaya, 22 Maret 2018

<sup>89</sup> Berkas Perkara Nomor BP-39/A-39/ I/ 2001.

## **2. Latar Belakang Terjadinya Sewa Menyewa Lapak di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang**

Dengan seiringnya perkembangan zaman dan perkembangan ekonomi yang sangat pesat, berbagai jenis pekerjaan akan dilakukan untuk mencukupi kebutuhan hidup seperti buruh, karyawan, maupun pedagang. Para pedagang sendiri pun mempunyai cara sendiri-sendiri dalam menjajakan barang dagangannya baik itu di bawa diatas motor dan berkeliling, di rompong maupun di lapak. Lapak pun demikian ada yang milik pribadi ataupun diperoleh dari menyewanya pada orang lain.

Di kelurahan Kedurus tanah milik H.S ini dari keterangan pak Herman salah satu warga yang menyewa tanah kepada H.S. tanah tersebut disewakan kepada warga karena memang sudah lama tidak difungsikan. Sewa menyewa tersebut dengan kesepakatan untuk dijadikan sebagai tempat berjualan. Warga menyewa berupa tanah belukar dengan ketentuan Rp. 500.000,- / tahun (lima ratus ribu rupiah) per tahun. Dengan ketentuan lebar tanah 5 m<sup>2</sup> dan panjangnya kebelakang bebas. Dan total keseluruhan jumlah lapak di tanah tersebut kurang lebih 150 lapak.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Herman, *Wawancara*, Surabaya, 25 Mei 2018.

### **3. Praktik Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus kecamatan Karang Pilang Surabaya.**

Pada tahun 2009 kegiatan sewa menyewa antara H.S dan warga sekitar tanah tersebut mulai berlangsung. Pada awalnya orang-orang yang menyewa di tanah itu di sewa untuk di tempati sendiri, bangunan untuk tempat berjualannya pun bermacam-macam ada yang seperti rombongan, bangunan semi permanen maupun bangunan permanen. Yang paling banyak adalah bangunan semi permanen.<sup>91</sup>

Pada tahun 2014 kegiatan sewa menyewa tersebut masih berlangsung, namun disini ada perbedaan dimana orang-orang yang menyewa tanah itu dan membangun lapaknya diatas tanah yang ia sewa tersebut kini selain ada yang ditempati sendiri juga ada beberapa yang dijual kepada orang lain dan ada pula yang disewakan kembali kepada pihak ketiga yang sebagian besar penyewa biasanya adalah warga pendatang yang ingin mencoba peruntungan.<sup>92</sup>

Pihak kedua ini adalah orang menyewa tanah tersebut kepada HS dan membangun lapaknya diatas tanah yang ia sewa. Kemudian ia menyewakan kembali berupa lapak tersebut kepada orang lain (pihak ketiga). Para pihak kedua ini menyewakan lapak tersebut dengan berbagai macam harga mulai dari Rp. 5.000.000,- sampai dengan Rp. 8.000.000,-. Yang membedakan

---

<sup>91</sup> Herman, *Wawancara*, Surabaya, 25 Mei 2018.

<sup>92</sup> Aziz, *Wawancara*, Surabaya, 1 Juni 2018.

harganya adalah letak lapak tersebut. Semakin potensial letak lapak tersebut akan semakin mahal, selain itu pembuatan harga yang berbeda ini karena berasal dari pemilik lapak yang berbeda (pihak kedua).<sup>93</sup>

Menurut bapak Suwono salah satu penyewa lapak (pihak ketiga) pembayaran sewa rata-rata biasanya dilakukan di awal sebelum lapak tersebut ditempati oleh pihak ketiga. Sistem pembayaran di harga per tahun namun dengan ketentuan dibayar 2 ataupun 4 tahun dimuka. Pembayaran 2 tahun dimuka salah satunya dilakukan oleh bapak Suwono pada tahun 2015 ia menyewa lapak kepada bapak Sudjito. Harga sewa yang ditetapkan oleh bapak Sudjito sebesar Rp. 7.000.000,-/ tahun (tujuh juta rupiah) per tahun. Sehingga bapak Suwono membayar sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) di awal akad.<sup>94</sup>

Bapak Joko salah satu penyewa tanah juga menyewakan lapaknya, dikarenakan dulu dia menyewa dua tempat, satunya terletak di depan gang rumahnya, satunya terletak agak jauh sehingga tidak berdekatan lokasinya. Kemudian karena memilih lapak yang lebih dekat dengan rumahnya sehingga pak Joko menyewakan lapak satunya kepada orang lain (pihak ketiga). Pak Joko menyewakan lapaknya pada tahun 2016 dengan pembayaran 2 tahun dimuka sebesar Rp. 5.000.000,-/tahun (lima juta rupiah per tahun). Sehingga

---

<sup>93</sup>Aziz, *Wawancara*, Surabaya, 1 Juni 2018.

<sup>94</sup> Suwono, *Wawancara*, Surabaya, 5 Juni 2017.

pihak ketiga membayar sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) di awal akad.<sup>95</sup>

Pada tahun 2014 akhir bapak Wawan mencoba peruntungannya dengan berjualan di daerah Kedurus, dengan menyewa lapak sebagai tempat berjualannya. Pak Wawan menyewa lapak kepada bapak Maun (pihak kedua) dengan sistem pembayaran 4 tahun dimuka sebesar Rp. 5.000.000,-/tahun (lima juta per tahun) sehingga bapak Wawan membayar sewa lapak tersebut dengan total Rp. 20.000.000,- ( Dua puluh juta rupiah). Menurut keterangan dari bapak Wawan, bapak Maun menyewakan lapaknya yang sebelumnya dipakai sendiri untuk berjualan dengan alasan tidak telaten mengurus lapak tersebut karena bapak Maun sendiri juga bekerja sebagai karyawan.<sup>96</sup>

Bapak Zainuri merupakan salah satu penyewa tanah tempat ia berjualan juga kepada H.S. Selain pak Zainuri berjualan aneka penyetan sendiri beliau juga mempunyai satu lapak lagi dan disewakan kepada orang lain (pihak ketiga), menurut keterangannya pak Zainuri memasang harga yang cukup sepadan untuk harga sewa lapaknya yaitu Rp. 6.000.000,-/tahun (enam juta lima ratus rupiah). Menurut keterangan pak Zainuri, beliau menetapkan harga tersebut dengan alasan lokasi lapak yang ia sewakan cukup strategis dan

---

<sup>95</sup> Joko, *Wawancara*, Surabaya, 26 Mei 2018.

<sup>96</sup> Wawan, *Wawancara*, Surabaya, 24 Maret 2018.

panjang lapaknya kebelakang cukup panjang sehingga dapat dikatakan sepadan dengan harga tersebut.<sup>97</sup>

Mama Della yang merupakan orang yang menyewa di tempat pak Zainuri. Menurut pejasannya ia menyetujui harga yang ditetapkan oleh pak Zainuri. Ia menyewa lapak tersebut selama 4 tahun kedepan yang langsung ia lunasi di awal kesepakatan sehingga mama della membayar uang sewa sebesar Rp. 24. 000.000,- (dua puluh empat juta rupiah). Yang kemudian dia gunakan untuk berjualan peralatan rumah tangga.<sup>98</sup>

#### **4. Berakhirnya Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang Surabaya.**

Ada beberapa faktor penyebab berakhirnya suatu perjanjian dalam sewa menyewa , diantaranya tenggang waktu yang telah disepakati telah habis waktunya, meninggalnya salah satu pelaku akad dan rusaknya barang yang disewakan.<sup>99</sup>

Masa sewa berakhir apabila waktu yang telah ditentukan atau batas waktu yang ditentukan telah berakhir atau telah habis. Jangka waktu sewa juga demikian ditentukan dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Awal mula berakhirnya praktik sewa lapak di kelurahan Kedurus kecamatan Karang Pilang ini karena adanya penggusuran yang dilakukan oleh

---

<sup>97</sup> Zainuri, *Wawancara*, Surabaya, 21 Maret 2018.

<sup>98</sup> Mama Della, *Wawancara*, Surabaya, 22 Maret 2018.

<sup>99</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Suarabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 76.

PA. (pihak kesatu). Menurut Bunda yang merupakan salah satu penyewa tanah, para warga yang menyewa tanah kepada H.S (pihak kesatu) menurut keterangannya para warga yang menyewa tanah langsung ke H.S (para pihak kedua) saat mengetahui mengenai status sertifikat yang dimiliki oleh pihak kesatu itu dinyatakan cacat, para warga sepakat tidak membayar uang sewa yang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) itu lagi kepada H.S. karena mengetahui status cacat sertifikat itu maka mereka beranggapan bahwa tanah ini masih sah milik pemerintah.<sup>100</sup>

Selain itu menurut pak Herman, hal tersebut tidak banyak yang mengetahui hanya pihak kedua dengan pihak kesatu. Sehingga tertutup rapat oleh pihak ketiga, pihak ketiga yang menyewa lapak dari orang yang menyewa tanah pada H.S itu pun tidak mengetahui status tanah tempat lapak tersebut berdiri. Menurut keterangan pak Herman, para pihak yang menyewakan kembali kepada orang lain tersebut tidak ada yang menjelaskan status tanah tersebut kalau tanah itu masih simpang siur atau kasus. Salah satu dari mereka pernah mengatakan pada pak Herman bahwa alasan mereka tidak mengatakan selain agar cepat laku, sengketa tersebut sudah lama terjadi sehingga mereka beranggapan tidak akan terjadi masalah.<sup>101</sup>

Penggusuran tersebut terjadi pada bulan Desember 2017, sebelum terjadi penggusuran sebenarnya para pihak kedua mendapat pilihan untuk

---

<sup>100</sup> Bunda, *Wawancara*, Surabaya, 26 Juni 2018.

<sup>101</sup> Herman, *Wawancara*, Surabaya, 25 Mei 2018.

meninggalkan tempat tersebut dan sebagai ganti rugi akan diberi uang kompensasi oleh pihak H.S. Namun pihak kedua tidak menghiraukan hal tersebut. Ketika penggusuran terjadi, pihak ketiga yang tidak tahu apa-apa, merasa dirugikan karena masa sewa yang telah disepakati belum habis dan menuntut uangnya kepada pihak kedua, namun pihak kedua mengelak karena memang tidak ada kesepakatan uang kembali pada awal transaksi.<sup>102</sup>

Sementara upaya yang dilakukan para pihak ketiga adalah menunggu dengan sabar setelah tuntutan yang dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu telah selesai, baru pihak ketiga meminta ganti rugi atas kerugian yang telah dilakukan pihak kedua.<sup>103</sup>

---

<sup>102</sup> Sudjito, *Wawancara*, Surabaya, 24 Maret 2018.

<sup>103</sup> Mama Della, *Wawancara*, Surabaya, 22 Maret 2018.

## BAB IV

### SEWA LAPAK DI KELURAHAN KEDURUS KECAMATAN KARANG PILANG SURABAYA DALAM KAJIAN AKAD *IJARAH* DAN PERMENDAGRI NO. 01 TAHUN 2016

#### A. Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang

Dalam kehidupan yang semakin berkembang seiring dengan perkembangan teknologi yang semakin maju, menjadikan setiap orang untuk selalu dituntut menciptakan keberhasilan sosial terutama ekonomi. Dalam mewujudkan keberhasilan dari segi ekonomi, banyak cara yang dilakukan. Mulai dari berjualan, berternak, berkebun, menjadi karyawan, menjadi petani dan lain sebagainya demi mencukupi kebutuhan hidup yang semakin hari semakin melunjak.

Salah satu bentuk perkembangan ekonomi adalah sewa menyewa yang terjadi di wilayah kelurahan Kedurus yang sudah dibahas pada bab sebelumnya. Di kelurahan Kedurus terdapat lahan berupa tanah yang disewakan oleh pemiliknya kepada warga sekitar maupun orang lain untuk tempat berjualan. Yang kemudian tanah yang disewa tersebut dibangun menjadi sebuah bangunan lapak baik itu semi permanen, permanen maupun berupa rombong.<sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Herman, *Wawancara*, Surabaya, 25 Mei 2018.

Kemudian saat sewa menyewa berlangsung pada pertengahan transaksi, beberapa dari mereka yang menyewa tanah tersebut mulai menyewakannya lagi kepada pihak ketiga, namun kali ini sudah berupa bangunan lapak sehingga jika seseorang ingin menyewa, mereka hanya cukup membayar kemudian bisa langsung menempatkannya tanpa harus membangun bangunan lapak untuk berjualan.<sup>113</sup>

Untuk pembayaran sewa lapak kebanyakan dari mereka adalah membayarnya di awal kesepakatan. Kegiatan sewa menyewa tersebut berlangsung cukup lama. Namun yang menjadi permasalahan disini adalah latar belakang tanah dan praktik sewa lapak yang dilakukan oleh pihak kedua yang menyewakan bangunan lapaknya kepada pihak ketiga.<sup>114</sup> Dimana tanah yang menjadi tempat berdirinya lapak yang dijadikan objek sewa kepada pihak ketiga sekaligus objek sewa kepada pihak kedua terdapat ketidakjelasan pada kepemilikannya. Tanah tersebut memang telah di beli oleh pihak kesatu yaitu P.A atau H.S yang kemudian disewakan kepada warga untuk tempat berjualan.<sup>115</sup>

Namun prosedur pendapatan tanah tersebut dianggap cacat atau tidak sah karena tidak melalui *ruislagh*/tukar lahan atau yang sering disebut sebagai tukar guling melainkan ditukar dengan uang. Semenjak para pihak kedua/ warga yang

---

<sup>113</sup> Aziz, *Wawancara*, Surabaya, 1 Juni 2018.

<sup>114</sup> Suwono, *Wawancara*, Surabaya, 5 Juni 2017.

<sup>115</sup> Moch. Suyud, *Wawancara*, Surabaya, 22 Maret 2018

menyewa tanah tersebut mengetahui mereka tidak mau memenuhi pembayaran uang sewa tanah itu.<sup>116</sup>

Di sisi lain, sebelum adanya penggusuran yang dilakukan oleh PA. (pihak kesatu). Para pihak kedua saat mengetahui mengenai status sertifikat yang dimiliki oleh pihak kesatu itu dinyatakan cacat, para pihak kedua sepakat tidak membayar uang sewa itu lagi kepada H.S. karena mengetahui status cacat sertifikat itu maka mereka beranggapan bahwa tanah ini masih sah milik pemerintah.<sup>117</sup>

Selain itu pihak kedua tidak menjelaskan kondisi barang yang akan disewakan kepada orang lain (pihak ketiga) bahwa tanah tempat berdiri bangunan lapak tersebut bukan miliknya. Dengan anggapan tidak akan terjadi masalah karena sengketa mengenai status kepemilikan tanah tersebut sudah berlangsung lama sehingga dianggap sudah selesai.<sup>118</sup>

Namun pada saat penggusuran yang dilakukan oleh PA (pihak kesatu) terjadi, dan bersamaan dengan itu banyak transaksi sewa yang sebenarnya kesepakatannya belum berakhir, karena terjadi hal itu sehingga merugikan pihak ketiga sebagai penyewa.

Berdasarkan praktik yang telah dijelaskan diatas hal ini dapat menimbulkan hal negatif. Dampak negatif yang akan diperoleh oleh pihak

---

<sup>116</sup> Berkas Perkara Nomor BP-39/A-39/ I/ 2001.

<sup>117</sup> Bunda, *Wawancara*, Surabaya, 26 Juni 2018.

<sup>118</sup> Bunda, *Wawancara*, Surabaya, 26 Juni 2018.

ketiga yang telah membayar penuh uang sewa yang kemudian dengan terpaksa harus merelakan digusur.

Maka dari itu penulis menganalisis kasus ini menggunakan teori *ija'ah* atau sewa menyewa. Karena berdasarkan studi kasus yang dibahas mengenai praktik sewa lapak. Dan jika dilihat apabila tanah tersebut masih dinyatakan sah milik desa, maka pihak kedua seharusnya tetap membayar uang sewa dan melakukan izin untuk pemanfaatan tanah aset desa kepada kepala kelurahan sebagai pemilik tanah tersebut. Sehingga penulis juga akan menganalisa kasus ini dengan Permendagri No. 01 Tahun 2016 tentang pengelolaan aset desa.

## **B. Kajian Akad *Ijarah* dan Permendagri No. 01 Tahun 2016 terhadap Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang**

### **1. Kajian Akad *Ija'ah* terhadap Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang**

Secara syar'i, *ija'ah* adalah akad atas manfaat yang mubah lagi diketahui yang diambil sedikit demi sedikit selama masa tertentu dari barang yang diketahui atau barang yang diberi kriteria dalam tanggungan, atau (akad) atas pekerjaan tertentu dengan upah tertentu.<sup>119</sup>Dapat dikatakan dalam bentuk *ija'ah* karena, pihak kedua memberikan manfaat berupa lapak dan dari manfaat tersebut pihak ketiga mendapatkan tempat untuk

---

<sup>119</sup> Syaikh Shalih bin Abdul Aziz Alu Asy-Syaikh, Terj, *Fikih Muyassar: Panduan Praktis Fikih dan Hukum Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2017), 387.

menjajakan barang dagangannya. Dalam hal ini menyewakan lapak halal karena tidak ada dalil yang melarang tentang sewa menyewa lapak sesuai dengan surat an-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>120</sup>(Q.S. an-Nisa’: 29).

Dalam penerapannya rukun dan syarat-syarat *ija'ah* pada sewa lapak, dari rukun *ija'ah* yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa. Dimana *mu'jir* adalah pemilik barang atau orang yang menyewakan manfaat. Sementara *musta'jir* yaitu orang yang menyewa atau penyewa. Kedua belah pihak yang melakukan akad harus sudah dewasa atau baligh, berakal dan cakap mengendalikan harta.<sup>121</sup> Dalam penerapan sewa lapak hal tersebut sudah terpenuhi.

Kemudian, *sighat* ijab qobul antara *mu'jir* dan *musta'jir*. Ijab qobul mengungkapkan kehendak atau dua pihak yang melakukan transaksi dan keterikatan keduanya.<sup>122</sup> Dalam hal ini pihak ketiga mendatangi pihak kedua dan menyampaikan bahwa ia ingin menyewa lapak tersebut.

<sup>120</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Tafsirnya...*, 153.

<sup>121</sup> Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Prespektif Hadis Nabi...*, 235.

<sup>122</sup> Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab.....*, 311.

*Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak dan harus ditetapkan dengan cara yang layak, patut dan tidak merugikan pihak lain.<sup>123</sup> Di dalam ada prinsip keadilan, kelayakan dan kebijakan. Dalam prinsip upah ini penerapan yang terjadi pada kasus sewa lapak ini sudah sesuai karena orang yang menyewakan lapak sudah memberi tahu dahulu harga sewa dan ketentuan atau sistem pembayaran yang diinginkan oleh pihak penyewa. Hal ini sekiranya sudah sesuai dengan sabda Rasulullah SAW:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya : “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.: (Ibn Majah).<sup>124</sup>

Hadis diatas sekiranya sudah sesuai untuk menggambarkan bahwa upah harus dijelaskan sebelum melakukan suatu pekerjaan. Jika pekerjaan itu adalah menyewa barang, maka uang sewaan dibayar ketika diakad sewa, kecuali apabila dalam akad ditentukan kesepakatan lain mengenai pembayarannya, bersamaan dengan itu manfaat barang yang di *ijarah* mengalir selama penyewaan berlangsung.

Barang yang di sewakan, objek yang disewakan haruslah jelas, bernilai, objek yang disewakan haruslah barang yang halal, barang yang menjadi objek harus dapat diserahkan dan dapat di manfaatkan, kemanfaatannya haruslah yang diperbolehkan oleh agama dan peruntukkan barang tersebut harus sesuai

<sup>123</sup> Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam Prinsip Dasar* ....., 198.

<sup>124</sup> Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram, Bab Musa>at dan Ija>at* ....., 195.

dengan perjanjian.<sup>125</sup> Selain itu terdapat syarat kelaziman ( *Shart}al- Luzuim* ), yaitu terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya.<sup>126</sup>

Dalam praktiknya, memang barang yang disewakan masuk kedalam kategori halal, jelas yaitu berupa lapak, dapat diserahkan dan dimanfaatkan, dan kemanfaatannya pun tidak melanggar ketentuan agama yaitu dipergunakan untuk jualan. Objek harus diperuntukkan sesuai dengan akad, walaupun objek yang disewa mengalami perubahan, dimana objek pada transaksi sewa menyewa yang pertama antara pihak pertama dengan kedua berupa tanah dan antara pihak kedua dengan ketiga berupa bangunan lapak yang berdiri diatas tanah yang disewa oleh pihak kedua. Namun peruntukannya sama ya itu dipergunakan untuk berjualan.

Namun terdapat keganjalan yaitu pada syarat kelaziman (*Shart}al - Luzuim*) objek sewa yang mengharuskan objek sewa terbebas dari kecacatan yang merusak pemanfataannya. Dimana, orang yang menyewakan lapak (pihak kedua) tidak memberitahu status kepemilikan objek sewa yang ternyata bukan miliknya dan merupakan sengketa. Sehingga pada saat objek sewa mengalami penggusuran, maka pemanfaatan dari objek tersebut ikut hilang dan ini mengakibatkan ketidakadilan bagi pihak ketiga selaku orang yang menyewa lapak.

<sup>125</sup> Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* ....., 321.

<sup>126</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* ....., 428.

Menyewakan barang sewaan, orang yang menyewakan barang sewaan diperbolehkan menyewakannya kembali dengan syarat pemanfaatan barang tersebut sesuai dengan kesepakatan bersama ketika transaksi.<sup>127</sup> Pada hal ini sewa lapak sudah sesuai karena pemanfaatannya sudah sesuai.

Ketidak sesuaian akad *ijarah* ini berakibat merugikan kepada penyewa lapak, karena tidak ada kejujuran di awal akad mengenai objek sewa. Sehingga praktik *ijarah* pada sewa lapak yang seperti ini tidak sah karena dapat merugikan *mustajir*.

## **2. Kajian Permendagri No. 01 Tahun 2016 terhadap Sewa Lapak di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang**

Pengelolaan aset yang diatur dalam Permendagri (Peraturan Menteri Dalam Negeri) nomor 01 tahun 2016, merupakan proses suatu kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang mulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, sampai pada pengawasan dan pemanfaatan potensi demi tercapainya tujuan.

Jika tanah tempat berdiri lapak tersebut masih sah dinyatakan milik kelurahan Kedurus, maka orang-orang yang menyewakan kembali berupa lapak tersebut telah melanggar kebijakan pemerintah dalam Permendagri no 1 tahun 2016 pada pasal 4 ayat (1) dan (2) huruf c. “(1) Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa berwenang dan bertanggung

---

<sup>127</sup> Abu Azam Al-Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* ....., 76.

*jawab atas pengelolaan aset desa. (2) Kepala desa sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan aset desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai wewenang dan bertanggung jawab: c) menetapkan penggunaan, pemanfaatan dan pemindahtanganan aset desa.<sup>128</sup>*

Pihak kedua atau orang-orang yang menyewakan lapak, setelah mengetahui bahwa sertifikat yang dimiliki tidak sah, mereka tidak membayar uang sewa tetapi juga tidak meminta izin ataupun membayar sewa kepada kepala kelurahan Kedurus, selaku pemilik tanah yang sah. Hal ini terlihat jelas bahwa para pihak kedua ini melanggar Permendagri pasal 4 karena yang berhak menentukan pengelolaan adalah kepala desa.

Bentuk pemanfaatan aset desa berupa sewa diatur pada pasal 12, sebagai berikut:<sup>129</sup>

- 1) Pemanfaatan aset desa berupa sewa sebagaimana dimaksud pada pasal 11 ayat (2) huruf a, tidak merubah status kepemilikan aset desa.*
- 2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama (3) tahun dan dapat diperpanjang.*
- 3) Sewa aset desa dilakukan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat:*
  - a) Para pihak yang terikat dalam perjanjian;*

<sup>128</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2016, Pasal 4.

<sup>129</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2016, Pasal 12.

- b) Objek perjanjian sewa;*
- c) Jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, jangka waktu;*
- d) Tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu sewa;*
- e) Hak dan kewajiban para pihak;*
- f) Keadaan diluar kemampuan para pihak (force majeure) dan;*
- g) Persyaratan lain yang dianggap perlu.*

Selain tidak meminta izin kepada kelurahan, hal ini juga tidak sesuai dengan pasal 12 ayat (3). Para pihak yang menyewa tanah tidak terikat dalam perjanjian, dan mengenai jenis, luas, dan besaran sewa, memang dari awal tidak jelas sejak mereka menyewa dari H.S. karena ketentuannya hanya pada lebarnya saja yaitu  $5\text{ m}^2$  dan Panjang kebelakangnya bebas. Artinya jika melihat dari pasal 12 ayat (3) huruf c kurang dijelaskan mengenai Panjang tanah yang disewa. Sehingga ini dapat memicu ketidakadilan karena orang yang menyewa dengan bebas menggunakan panjang tanah semau mereka.

Selain itu ketika pihak kedua mengetahui bahwa tanah tersebut tidak sah, mereka hanya menempati begitu saja tanpa membayar biaya operasional kepada kelurahan.

Kegiatan yang dilakukan oleh para pihak penyewa tanah tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 1 tahun 2016 tentang



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari penjelasan masing-masing permasalahan yang dibahas mengenai sewa lapak di kelurahan Kedurus kecamatan Karang Pilang Surabaya, maka kesimpulan yang bisa diambil sebagai berikut:

1. Praktik sewa lapak, dimana pihak kedua yang menyewakan lapak kepada pihak ketiga tersebut, ternyata bukan pemilik tanah tetapi penyewa tanah yang membangun lapak untuk berjualan kemudian disewakan kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah (pihak kesatu). Sehingga karena kelalaian pihak kedua, pihak ketiga dirugikan dalam hal ini karena akad sewa pihak ketiga belum habis.
2. Menurut Hukum Islam sewa lapak di kelurahan Kedurus kecamatan Karang Pilang Surabaya ini tidak sah karena belum memenuhi syarat kelaziman (*Shart}al- Luzu'm*) yaitu objek sewa harus terbebas dari kecacatan yang merusak pemanfaatannya. Sedangkan menurut Permendagri no. 1 tahun 2016, bahwa sewa lapak belum memenuhi ketentuan pasal 4 dan pasal 12 yakni perizinan menyewa tanah dan melakukan perjanjian sewa antara pihak penyewa tanah dengan kelurahan melalui perjanjian dan membayar biaya operasional.

## B. Saran

Adapun saran-saran yang ingin penulis sampaikan berkaitan dengan permasalahan yang telah dibahas, sebagai berikut:

1. Setiap melakukan pekerjaan hendaknya didasari dengan itikad baik untuk menghindari pertikaian, sehingga dapat menguntungkan kedua belah pihak dan sama sama menguntungkan kedua belah pihak. Sehingga dalam transaksinya tidak menimbulkan kerugian kepada siapapun.
2. Pihak konsumen seharusnya lebih berhati-hati dan menanyakan lebih jelas mengenai objek sewa yang akan disewa. Mencoba berbicara baik-baik kembali kepada penyewa agar mengembalikan sisa uang sewa.
3. Kepada pihak yang menyewakan lapak seharusnya menawarkan dan memberitahu dahulu mengenai objek sewa secara jelas dan jujur sehingga tidak ada yang ditutupi dan tidak menimbulkan kerugian pada pihak penyewa lapak. Dan seharusnya pihak penyewa tanah tetap membayar biaya operasional dan meminta izin kepada kelurahan.



- Hasan, M. Iqbal. *Metodelogi Penelitian dan Aplikasinya*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2002.
- Huda, Moh. Ibnu Sabil. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Sewa Lapak Perdagangan Kaki Lima di Jalan Dukuh Menanggal I Gayungan Surabaya”. Skripsi—UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2014.
- Idri. *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Prespektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenada Media Group. 2015.
- Jazil, Saiful. *Fiqh Mu’amalat*. Cet 1. Surabaya: UIN SA Press. 2014.
- Karim, Helmi. *Fiqh Mu’amalah*. Bandung: Al-Ma’arif. 1997.
- Khairi, Miftahul. *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif. 2014.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Cet 2. Jakarta: Sinar Grafka. 2000.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syari’ah (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: Kharisma Putra Utama. 2017.
- Musafa’ah dkk, Suqiyah. *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I*. Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press. 2013.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu’amalah Kontemporer*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Narbuko, Chalid dan Abu Achmadi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara. 1997.
- Nasution. *Metode Research*. Jakarta: Bumi Aksara. 1996.
- Pasaribu, Chairuman dan Suwardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 1994.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2016.
- Prakoso, Budi. “Penjualan Tanah Ganjaran Kedurus Dinilai Cacat Hukum”, dalam <http://www.pojokpitu.com/baca.php?idurut=52701>, diakses pada 19 September 2017.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media. 2014.
- Risnawati, Dewi. “Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa Krayan Bahagia Kecamatan Long Ikis Kabupaten Paser”. Ilmu Pemerintahan, Vol. 5, No. 1, 2017.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah Jilid 4*. Cet 1. Jakarta: Pena Pundi Aksara. 2006.

- Saiful, Iqki. “Tinjauan Hukum Islam dan PERDA Kabupaten Nomor 6 tahun 2006 terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Ngletih Kabupaten Kediri”. Skripsi—UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2012.
- Shalih bin Abdul Aziz Alu Asy-Syaikh, Syaikh .Terj. *Fikih Muyassar*. Cet 4. Jakarta: Darul Haq. 2017.
- Soleh dan Heru Rochmansjah, Chabib. *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*. Bandung: Fokus Media. 2010.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta. 2004.
- Subekti, R dan R, Tjitrosudbio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cet 41. Jakarta: Balai Pusaka. 2014.
- Sudarsono. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: Asd,. 2001.
- Suryanto, Bagong dan Sutinah. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Prenada Media Group. 2005.
- Sutaryono, Dyah Widuri dan Akhmad Murtajib. *Buku Pintar Pengelolaan Aset Desa*. Yogyakarta: Forum Pengembangan Pembangunan Desa (FPPD). 2014.
- Syafei, Rachmad. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pusaka Setia. 2001.
- Tim Penyusun Fakultas Syari’ah dan Ekonomi Islam. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam. 2014.
- Ya’kub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. Bandung: Deponegoro. 1994.
- Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2014.
- Aziz. *Wawancara*. Surabaya. 1 Juni 2018.
- Bunda. *Wawancara*. Surabaya. 21 Maret 2018.
- Herman. *Wawancara*. Surabaya. 25 Mei 2018.
- Joko. *Wawancara*. Surabaya. 26 Mei 2018.
- Julaika. *Wawancara*. Surabaya. 19 Maret 2018.
- Jupri. *Wawancara*. Surabaya. 26 Juni 2018.
- Mama Della. *Wawancara*. Surabaya. 22 Maret 2018.

