TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA STAND DI PASAR SYARIAH KUTISARI SURABAYA

Skripsi

Oleh :

Mahmud Yunus

NIM. C02214012

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Jurusan Hukum Perdata Islam

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Surabaya

2018

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda di bawah ini:

Nama : Mahmud Yunus

NIM : C02214012

Jurusan/Prodi : Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syari'ah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa saya sanggup menyerahkan:

1. Bukti Penyerahan Skripsi
2. Bukti Bebas Pinjam dari Perpustakaan

Paling lambat tanggal: 20 Agustus 2018

Demikian pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi Akademik (tidak ikut Wisuda dan Ijazah tidak diproses) apabila tidak menyerahkan persyaratan s/d tanggal di atas.

Demikian, terima kasih.

Surabaya, 6 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan

Mahmud Yunus

C02214012

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Mahmud Yunus NIM C02214012 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 12 Juli 2018

Pembimbing

Dr. Fahrur Ulum, S.Pd, MEI

197209062007101003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Mahmud Yunus, NIM: C02214012 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin, 30 Juli 2018 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqosah Skripsi

Penguji I	Penguji II
Dr. Fahrur Ulum, S.Pd, MEI	Dr. Muwahid, S.H. M.HUM
NIP. 197209062007101003	NIP. 197803102005011004
Penguji III	Penguji IV
Sri Wigati, MEI	Siti Tatmainul Qulub, M.Si
NIP. 197302212009122001	NIP. 198912292015032007

Surabaya, 3 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 : Mahmud Yunus
NIM : C02214012
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam
E-mail address : machmudyunus26@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 :

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA STAND DI PASAR SYARIAH KUTISARI SURABAYA

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 11 Agustus 2018

Penulis

(Mahmud Yunus)

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya" bertujuan untuk mendiskripsikan dan menjelaskan pandangan Hukum Islam terhadap pemutusan sepihak sewa menyewa stand serta menjelaskan kedudukan hukum Islam terhadap tidak dikembalikannya uang sewa dengan rumusan masalah yaitu: *pertama*, Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pemutusan sepihak sewa menyewa stand dipasar syariah Kutisari Surabaya? *Kedua*, Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap tidak dikembalikannya uang sewa?

Metode dalam penelitian ini menggunakan kualitatif, penulis mengumpalkan data dengan tehnik observasi lapangan secara langsung, berupa wawancara terhadap pihak terkait serta dokumentasi yang berkenaan dengan data yang selanjutnya di tinjau dari hukum Islam yang dalam hal ini menggunakan teori akad dan *ijārah* untuk kemudian ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil dari penelitian adalah Sewa menyewa stand pada pasar syariah menggunakan akad *ijārah*, pedagang sebagai *musta'jir* menyewa stand kepada pihak pasar (*mu'jir*) dengan uang sewa Rp. 2.500.000 selama satu tahun dengan perpanjangan kembali. Namun, dalam perjalanannya pedagang secara tiba-tiba mengalami pemutusan sepihak oleh pasar dan berujung tidak dikembalikannya uang sewa, hal ini secara Hukum Islam dalam *muāmalat* pemutusan sepihak tidak boleh dilakukan, kecuali ada udzur Syar'i yang bisa diterima dalam pemutusan akad *ijārah* tersebut. Menurut ulama' madzhab Hanafi, perjanjian sewa menyewa itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (gila).

Dengaan selesainya penelitian ini penulis dapat memberikan saran untuk para pihak. *Pertama*, pihak pasar seharusnya lebih akrab dengan pedagang, apabila ada masalah atau keluh kesah dari mereka diselesaikan dengan baik. Dalam hal pemutusan sepihak apabila telah terjadi seharusnya pihak pasar memenuhi kewajibannya yaitu dengan cara mengembalikan uang sewa sehingga pedagang bisa memiliki modal untuk berjualan lagi. *Kedua,* bagi pedagang kedepannya agar menjalin kekeluargaan dengan patner bisnisnya agar selalu berjalan dengan beriringan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i

PERNYATAAN KEASLIAN ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iii

PENGESAHAN iv

ABSTRAK v

MOTTO vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI viii

DAFTAR TRANSLITERASI xi

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi Masalah 8
C. Rumusan Masalah 9
D. Kajian Pustaka 9
E. Tujuan Penelitian 15
F. Kegunaan Hasil Penelitian 16
G. Definisi Operasional 16
H. Metode Penelitian 17
I. Sistematika Pembahasan 22

BAB II AKAD DAN *IJĀRAH* DALAM ISLAM 24

A. Akad 24
1. Pengertian Akad 24
2. Macam-macam Akad 25

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Rukun & Syarat Akad.....26
4. Kedudukan Akad 27
5. Unsur Tempo Dalam Akad 28
6. Sifat Akad 29
7. Asa-Asas Hukum Perjanjian Dalam Islam 30
8. Obyek Akad 35
B. *Ijā*rah.....37
9. Pengertian *Ijārah* 37
10. Dasar Hukum *Ijarah* 41
11. Rukun dan Syarat *Ijārah* 43
12. Macam-macam *Ijārah* 49
13. Hal-hal Yang Wajib Di Lakukan Oleh *Mu'jir*.....50
14. Sifat *Ijārah*.....52
15. Hal-hal yang membatalkan akad *Ijārah* 53

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA STAND DI PASAR SYARIAH KUTISARI SURABAYA..... 56

A. Gambaran Umum Tentang Pasar Syariah 56
1. Sejarah Berdirinya Pasar Syariah 56
2. Profil Pasar Syariah 57
3. Syarat-syarat Berjualan Di Pasar Syariah 57
B. Deskripsi Praktik Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah 60
1. Proses Sewa Menyewa Stand 60
2. Pemutusan Sepihak Terhadap Pedagang 62

BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA STAND DI PASAR SYARIAH KUTISARI SURABAYA 64

A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemutusan Sepihak Sewa Menyewa Stand Di Pasar Syariah Kutisari Surabaya 64
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tidak Di Kembalikannya Uang Sewa.....67

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V PENUTUP **72**

A. Kesimpulan 72

B. Saran 73

DAFTAR PUSTAKA **74**

LAMPIRAN .....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Muāmalat memiliki wilayah pembahasan yang sangat luas, dibanding bidang-bidang lainnya. Pada akidah dan ibadah tidak diperkenankan menambah atau mengurangi. Berbeda dengan *muāmalat* yang cukup akomodatif terhadap perubahan bahkan penambahan melalui ijtihad yang benar dan akurat. Interaksi manusia dengan sesama bersifat dinamis, seiring berjalannya waktu dan tempat serta perkembangan hubungan manusia dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Sudah jelas bahwa *muāmalat* adalah hukum-hukum Syara' yang mengatur hubungan manusia dengan sesama. Dinamika ini menuntut kepastian hukum sebagai bentuk ketundukan kepada Allah SWT.

Muāmalat merupakan aturan interaksi sosial. Pada aturan ini ada konsekuensi antar individu berupa hak orang lain yang wajib ditunaikan. Ibnu Abidin menjelaskan jenis-jenis interaksi manusia di dunia yang tergolong *muāmalat* yaitu: *al mu'āwaḍlat, al māliyah,* (pertukaran harta), *al munākahat* (pernikahan), *al mukhasḥamat* (pertikaian), *al āmanat* (titipan), dan *al tirkāt* (harta peninggalan).[1]

Sebagian ulama menggunakan istilah *muāmalat* khusus bagi interaksi keuangan dan ekonomi. Hal tersebut menyebabkan mereka membagi *fiqh*

[1]Fordebi dan Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam*(Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), 146.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Islam dalam katagori: ibadah, *muāmalat*, *munākahat* (pernikahan), dan *u'qubat* (sanksi).[2] Pada masa kini muamalat cenderung di artikan ilmu yang mengatur pertukaran harta dan manfaat antara individu satu dengan individu yang lain dengan media akad dan *iltizamad* (komitmen).

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam *muāmalat* adalah *ijārah*. Menurut bahasa *ijārah* berarti upah atau ganti atau imbalan, lafadz *ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas.[3]

Seperti halnya pasar syariah Kutisari Surabaya yang menerapkan akad *ijārah* dalam menyewakan standnya, pasar yang terdapat di Kutisari Selatan Surabaya ini tampak berbeda dengan pasar pada umumnya. Pasar yang didirikan oleh guru besar Universitas Airlangga Prof. Dr. Suroso Imam Zadjuli, SE dengan mengusung konsep syariah pada pengoperasian pasar, diharapkan agar pasar ini bisa memberi contoh pasar lainnya untuk menjalankan sistem jual beli dengan konsep syariah. Pasar itu mulai beroperasi pada tanggal 19 Juni 2010, sejak dibangun November 2009 ketika Lurah Kutisari bapak Trenggono meminta bantuan bapak Suroso Imam Zadjuli untuk menampung para pedagang yang sering diobrak satuan Polisi Pamong Praja.

Pasar syariah Kutisari Surabaya menggunakan akad *ijarāh* dalam menyewakan standnya, dimana pedagang dalam hal ini sebagai *musta'jir*

[2]Fordebi dan Adesy, *Ekonomi dan Bisnis Islam*..., 146
[3]Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 29.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(penyewa) dan pihak pasar syariah sebagai *mu'jir* (pemberi sewa) menyewakan stand kepada pedagang dengan cara mengangsur setiap tahun sebesar Rp. 2.500.000; per-standnya.

Dilihat dari kacamata bisnis, pasar syariah ini sangat potensial karena berlokasi sebelah perumahan elit yang mana perputaran ekonomi setiap harinya cukup besar. Warga perumahan dan masyarakat sekitar memanfaatkan adanya pasar syariah sebagai pemenuhan konsumsi sehari hari, harga yang ditawarkannya terjangkau untuk semua kalangan masyarakat dan barang dagangannya pun cukup lengkap, mulai dari sembako, sayuran, buah, ikan, daging, tempat penggilingan daging, hingga pakaian.

Para pedagang yang ada dalam pasar syariah tidak hanya dari masyarakat kutisari sendiri melainkan dari luar seperti Wonokromo, Wonocolo, Waru dll. Bukan tanpa alasan, mereka datang ke kutisari karena pasar syariah di anggap sebagai pasar pro rakyat sebab harga sewa stand dan biaya penunjang lainnya tidak terlalu besar tidak seperti pasar pada umumnya sehingga mereka lebih memilih bergabung di pasar syariah.

Pasar syariah mengedepankan prinsip syariat Islam sehingga para pelaku usaha tidak ada yang di rugikan dalam melakukan kegiatan ekonomi. Namun, fakta di lapangan tidak demikian, pasar syariah belum menerapkan prinsipnya sesuai dengan Syariat Islam sehingga pedagang yang menyewa stand pada pasar syariah merasa dirugikan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasar syariah menggunakan akad *ijārah* dalam meyewakan stand kepada pedagang. Pada awal akad pihak pasar menerapkan sewa stand dengan pembayaran setahun sekali Rp. 2.500.000; per-unitnya, pedagang tidak perlu membayar setiap bulan akan tetapi cukup membayar sekali dalam setahun dengan perpanjangan secara otomatis yaitu dengan membayar lagi uang sewa tersebut. Setelah berjalan dua bulan pada tahun kedua, ada beberapa pedagang yang memeliki masalah dengan pihak pasar, yaitu secara tiba-tiba mereka disuruh pindah dari pasar syariah tanpa ada kesepakatan kedua belah pihak hingga secara otomatis akad yang mereka sepakati diawal telah diputus sepihak yang dalam hal ini dilakukan oleh pihak pasar.

Dengan adanya permasalahan ini pedagang yang akan pindah ke tempat lain tidak memiliki biaya usaha lagi kerena uang yang semestinya dikembalikan oleh *musta'jir* (pemberi sewa) tidak diberikan, pedagang harus berusaha mencari tambahan modal untuk bisa menyewa ditempat lain.

Tidak hanya itu, pihak pasar tidak memperhatikan keadaan stand yang mulai rusak seperti dinding yang mulai lapuk, atap mulai bocor, pintu yang susah di tutup hingga kenyamanan pedagang dan pembeli terganggu.

Fasilitas pendukung seperti listrik terkadang tidak maksimal, pasar yang mulai buka jam 5 subuh ini kadang lampu penerangan yang ada di setiap stand tidak menyala, pada akhirnya pedagang harus mencari cara agar stand yang ditempatinya bisa terang.

FATWA DSN MUI TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH NO: 09/DSN-MUI/IV/2000

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pertama : Rukun dan Syarat *Ijārah*:

1. Sighat Ijarah, yaitu *ījab* dan *qābul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad ijarah adalah :
   a. manfaat barang dan sewa.
   b. manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Obyek *Ijārah*:

1. Obyek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
   a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
   b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
   c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
   a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
   b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
   c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.[4]

[4]Fatwa DSN MUI Tentang Pembiayaan Akad Ijarah NO.09/DSN-MUI/IV/2000.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sesuai dengan fatwa DSN MUI diatas, sudah jelas bahwa kewajiban *mu'jir* (pemberi sewa) adalah menanggung biaya pemeliharaan barang meliputi fasilitas yang ada pada stand termasuk listrik.

Hal ini sangat betentangan dengan prinsip syariat islam. Allah SWT dalam surat An-nisa' 29 telah berfirman :

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوٓا۟ أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya: Wahai orang-orangyang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di anatara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu .[5]

Ketika mempunyai akad dengan orang lain hendaknya harus kita laksanakan, karena secara tidak langsung akad adalah janji yang kita buat untuk melaksanakan kewajiban kita terhadap orang lain, jika suatu akad di inkari sama juga merebut hak sesama dengan jalan yang batil.

Dalam surah Al-Maidah ayat 1 Allah memberi ketegasan dalam bermuamalah, yaitu seruan untuk melaksanakan akad-akad yang telah kita buat.

[5]Departemen Agama RI,*Al- Qur'andan Terjemahan* (Surabaya: Mekar Surabaya, 2004), 76.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ... ١

Artinya: Hai orang-orang beriman penuhilah akad-akad itu.[6]

Dalam sewa menyawa harus memenuhi prinsip di atas dengan memelihara nilai-nilai keadilan menghindari unsur-unsur penipuan dengan menjalankan akad-akad yang telah dibuat bersama sehingga dalam bermuamalah tidak ada yang di rugikan.

Melihat dari permasalahan ini maka penulis tertarik sebagai bahan penelitian dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya" yang akan di tinjau dari perspektif Hukum Islam yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari uraian latar belakang diatas maka masalah-masalah yang dapat diidentifikasi yaitu :

1. *Mu'jir* tidak memperhatikan dalam perawatan objek sewa.
2. *Mu'jir* tidak menanggung biaya perawatan objek sewa.
3. Pemberian fasilitas yang kurang maksimal terhadap objek sewa.
4. Pemutusan sepihak akad *ijārah.*
5. Tidak dikembalikannya uang sewa.

[6]Departemen Agama RI, *Al- Qur'andan Terjemahan*..., 97.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan uraian dari identifikasi masalah di atas maka penulis membatasi batasan masalah yang dibahas agar tidak meluas dan penelitian ini lebih terarah. Adapun batasan yang dikaji oleh penulis yaitu :

1. Tinjuan hukum Islam terhadap pemutusan sepihak atas sewa menyewa stand di pasar syariah Kutisari Surabaya.
2. Tinjauan hukum Islam tidak dikembalikannya uang sewa.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi yang telah dijelaskan pada latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, maka penulis merumuskan beberapa masalah yang terkait penelitian untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini, berikut rumusan masalah :

1. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemutusan Sepihak Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tidak dikembalikannya Uang Sewa ?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah ada seputar masalah yang sedang teliti oleh penulis, sehingga terlihat jelas bahwa penelitian yang sedang ditulis bukan duplikat dari kajian yang telah ada.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tujuan dari kajian pustaka adalah sebagai pembanding bahwa kajian yang diteliti oleh penulis tidak sama dengan kajian yang terdahulu, sehinggga penelitian ini dinyatakan sah dan tidak ada unsur plagiasi. Judul dari penulis sendiri adalah "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya" dari kajian pustaka ini penulis berharap dapat menemukan teori yang berkenaan dengan sewa menyewa.

Setelah penulis menelusuri berbagai sumber, penulis menemukan skripsi yang membahas yang berkaitan tentang sewa menyewa :

1. Skrpsi berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Lahan Pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya" yang ditulis oleh Nur Faida pada tahun 2015. Penulis membahas tentang praktik sewa lahan pinjaman yang diberikan oleh Pemkot Kota Surabaya kepada pedagang pasar pagi, selanjutnya pedagang yang diberikan pinjaman lahan tersebut menyewakan pedagang lain yang baru berdagang di pasar pagi. Dari hasil penelitiannya dapat di simpulkan bahwa dalam praktiknya, salah satu cara perpindahan pengguna lahan adalah dengan sewa menyewa. Sewa menyewa lahan pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya terjadi antara pedagang lama dan penyewa (pedagang baru), yang mana pedagang lama bukanlah pemilik sah atas lahan tersebut. Karena lahan yang digunakan merupakan jalan raya yang berdasarkan Undang-Undang adalah milik sah negara. Karena lahan yang dijadikan obyek bukan milik pribadi dari orang yang menyewakan, hal ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bertentangan dengan syarat sewa menyewa, yakni dilarang menyewakan barang yang bukan miliknya berdasarkan hadist *saḥiḥ* menurut al-Tirmidhī, Ibn Khuzaimah dan *al-Ḥakim*. Hal ini juga berarti memakan harta milik orang lain yang dalam Islam dilarang berdasarkan QS. al-Nisā' ayat 29. Jadi praktik sewa lahan pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan hukumnya tidak boleh menurut hukum Islam.[7]

2. Skripsi berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Dukuh Menanggal 1 Gayungan Surabaya" yang ditulis oleh Moh. Ibni Sabilul Huda pada tahun 2014. Masalah yang diteliti dalam skripsi ini adalah bagaimana praktik sewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I Gayungan Surabaya dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa lapak pedagang kaki lima di Jalan Dukuh Menanggal I Gayungan Surabaya. Dari hasil penelitiannya dapat disimpulkan bahwa lapak yang disewa merupakan jalan umum yang berada di Jalan Dukuh Menanggal I dengan izin pejabat yang berwenang. Harga sewa ditentukan oleh pihak yang berwenang sebesar Rp. 1.000.000 dengan luas lapak 2x2 m persegi dengan pembayaran di muka. Perjanjian sewa tanah serta pemanfaatanya diawasi oleh pihak yang berwenang. Jangka waktu pemanfaatan lapak dilakukan selama pedagang masih mempunyai keinginan menempatinya tanpa ada batas waktu karena pada awal akad tidak disebutkan. Sewa menyewa tersebut tidak boleh menurut hukum Islam, karena dalam akad

[7] Nur Faida, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Lahan Pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya"(Skripsi–UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perjanjian sewa menyewa lapak tidak ada ketentuan batas waktu sewa menyewa, kapan sewa tersebut berakhir dan bagaimana kelanjutan akad sewa diwaktu mendatang.[8]

3. Skripsi berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios (studi kasus di menco raya, kelurahan gonilan, kartasura)" yang ditulis oleh Ayuk Pratiwi pada tahun 2015. Penelitian ini menjelaskan pelaksanaan uang muka kios di Menco Raya, Kelurahan Gonilan, Kartasura. Dan menjelaskan pandangan hukum Islam terhadap pelaksanaan uang muka sewa-menyewa (*ijārah*) di kios Menco Raya. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pembayaran uang muka dalam penyewaan kios di Menco Raya merupakan *u'rf* atau kebiasaan bagi pemilik kios yang menyewakan kios dengan sistem pembayaran pertahun. Akad sewa-menyewa kios dilakukan pemilik kios dan penyewa kios sesuai dengan rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijārah*), sehingga hukumnya sah. Praktik uang muka dalam sewa-menyewa kios yang dilakukan dengan tiga cara, yaitu pertama penerapan sistem uang muka tidak kembali sama sekali apabila penyewa batal menyewa kios, kedua penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat (mencari pengganti atau penyewa baru), ketiga penerapan sistem uang muka akan kembali dengan akad/kesepakatan

[8] Moh. Ibnu Sabilil Huda, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Dukuh Menanggal 1 Gayungan Surabaya"(Skripsi–UIN Sunan Ampel, 2014), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

baru. Penerapan uang muka boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan.[9]

4. Skripsi berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (*ijārah*) Kamar Indekos (studi kasus Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)" yang ditulis oleh Astika Nur Dianingsih pada tahun 2016. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan sewa-menyewa (*ijārah*) kamar indekos di kawasan kampus IAIN Purwokerto dilakukan dengan dua versi *ījab qābul*, yaitu pemilik kamar indekos menerangkan di awal akad tentang peraturan pihak ketiga yang ikut serta dalam pemakaian fasilitas kamar dan yang kedua tidak menerangkan tentang hal tersebut. Hasil penelitian yang didapat dalam penelitian ini adalah dalam akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta'jir*) dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan memasang tarif (*charge*) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem charge kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam

[9] Ayuk Pratiwi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios (Studi Kasus di Menco Raya, Kelurahan Gonilan, Kartasura)" (Skripsi–Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perjanjian sewa-menyewa (*ijārah*) adalah sah baik menurut Hukum Islam.[10]

5. Skripsi berjudul "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di kota Palangka Raya diTinjau Dari Hukum Perdata" yang ditulis oleh Baharudin Muhammad Hasan pada tahun 2017. Fokus permasalahan dalam Penelitian ini adalah bagaimana pemahaman masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) di Kota Palangka Raya, bagaimanakah praktik Perjanjian sewa menyewa rumah toko (Ruko) secara lisan di Kota Palangka Raya, dan bagaimanakah tinjauan Hukum Perdata terhadap perjanjian sewa menyewa Ruko secara lisan di Kota Palangka Raya. Hasil dari penelitian ini adalah berdasarkan tinjauan hukum perdata perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukan kebenaran pernyataan dari para pihak.[11]

Dari ulasan judul yang telah ditemukan oleh penulis dapat disimpulkan bahwa judul penulis tidak sama dengan judul-judul di atas, perbedaannya sangat jelas sekali baik dari segi variabel kalimat judulnya maupun objek penelitiannya. Penulis sendiri meneliti "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari

[10]Astika Nur Dianingsih, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (*ijārah*) Kamar Indekos (studi kasus Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)"(Skripsi–IAIN Purwokerto, 2016), 5.

[11]Baharudin Muhammad Hasan, "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di kota Palangka Raya di Tinjau Dari Hukum Perdata"(Skripsi–IAIN Palangka Raya, 2017), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Surabaya" dalam hal ini penulis akan menganalisis praktik sewa menyewa (*ijārah*) stand dipasar syariah dengan tinjauan hukum Islam, yang mana dalam transaksi sewa menyewanya pihak pasar melakukan pemutusan dan tidak mengembalikan uang sewa kepada pedagang sedang masa sewanya masih ada. Sedangkan judul di atas mereka meneliti tentang sewa lahan pinjaman yang pokok masalahnya adalah pedagang yang telah diberi hak guna lahan untuk berdagang tetapi ia sewakan kembali kapada orang lain. Selanjutnya tentang akad sewa lapak pedagang kaki lima yang pokok masalahnya adalah lahan yang disewa oleh pedagang merupakan lahan milik pemerintah kota dan tidak ada batas waktu berakhirnya sewa. Selanjutnya tentang sewa menyewa kios yang menerapkan uang muka dalam penyewaan kios, apabila terjadi pembatalan sewa maka uang muka tidak dikembalikan. Selanjutnya tentang sewa menyewa indekos dengan menerapkan *charge* terhadap pihak ketiga yang ikut menikmati fasilitas kos sedangkan dalam perjanjian awal *mu'jir* tidak menyebutkan hal tersebut. Selanjutnya tentang praktik perjanjian sewa menyewa ruko yang pokok masalahnya kedua belah pihak (penyewa dan pemberi sewa) dalam transaksi sewa menyewa melalui lisan tanpa ada bukti tertulis.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Untuk menentukan kedudukan hukum terhadap pemutusan sepihak sewa menyewa stand pasar syariah Kutisari Surabaya dengan ditinjau dari perspektif hukum Islam.
2. Untuk menentukan kedudukan hukum terhadap tidak dikembalikannya uang sewa.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memiliki kegunaan, baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoritis berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan untuk menambah wawasan yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa, sekaligus dapat digunakan penelitian ke depan.
2. Secara praktis diharapkan bisa mempraktikkan dalam praktik sewa menyewa stand yang baik dan benar berdasarkan prinsip Syariat Islam.

G. Definisi Operasional

Untuk memudahkan dalam memahami judul skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya" dirasa perlu untuk menjelaskan secara operasional agar pembaca penelitian ini bisa sepaham dengan penulis. Beberapa istilah dalam penelitian :

1. Tinjauan hukum Islam: Pandangan pendapat mengenai peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berkenaan dengan *muāmalat*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Hadist yang dibahas lebih mendalam dengan menggunakan beberapa teori, dalam hal ini adalah teori akad dan teori *ijārah* (sewa menyewa) yang dilakukan oleh *mu'jir* (pemberi sewa) memberikan barangnya kepada *musta'jir* (penyewa) untuk diambil manfaatnya.

2. Sewa menyewa stand: Kata "sewa" yang berarti pemakaian sesuatu dalam jangka. Dalam Islam disebut juga dengan *ijārah* yaitu perjanjian antara pihak pemilik aset (objek sewa) dan penyewa (*musta'jir*), atas barang yang disewakan, penyewa mendapat hak untuk memanfaatkan barang.[12] Dalam hal ini pedagang sebagai *musta'jir* menyewa stand (tempat untuk berjualan) kepada pihak pasar syariah untuk diambil manfaatnya tanpa berpindahnya hak milik dengan pembayaran satu tahun sekali.

H. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian merupakan cara atau tehnik penulisan sebuah karya tulis ilmiah yang didasarkan tinjauan mendalam terhadap suatu permasalahan yang diteliti.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan.

[12]Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2014), 274.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Data yang dikumpulkan

Berdasarkan rumusan yang telah dikemukakan oleh penulis, maka data yang akan dikumpulkan sebagai berikut :

a. Data tentang sewa menyewa stand pasar syariah.
b. Data tentang akad perjanjian sewa menyewa stand di pasar syariah.

2. Sumber data

Secara garis besar sumber data pada skripsi ini dibagi menjadi dua, yaitu sumber primer dan sumber sekunder.

a. Sumber primer yaitu sumber pertama melalui prosedur dan tehnik pengambilan data yang tepat berupa observasi, *interview* dari pelaku. Sumber data tersebut yakni para pihak yang terlibat dalam praktik sewa menyewa stand di pasar syariah. Hasil wawancara dengan pedagang dan pengelola pasar syariah, dan hasil wawancara beberapa pedagang yang masih berjualan di pasar syariah Kutisari Surabaya.
b. Sumber sekunder yaitu diperoleh dari sumber tidak langsung yang diperoleh penulis, atau berupa dokumen. Data sekunder adalah data pendukung dari data primer, sumber dari buku-buku yang diambil sebagian bahan pustaka yang terkait dengan masalah yang diteliti oleh penulis di antaranya :
    1) Hukum perjanjian syariah (studi tentang teori akad dalam fikih muamalat).
    2) Hukum perbankan syariah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) *Fiqhul Islam Wa adillatuhu.*

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategi dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Adapun tehnik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini denganmenggunakan pengamatan (observasi), dokumentasi dan *interview* (wawancara). Kedua tehnik tersebut dijelaskan sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi diturunkan dari bahasa Latin yang berarti "melihat" dan "memperhatikan". Istilah observasi diarahkan pada kegiatan memperhatikan secara akurat, mencatat fenomena yang muncul, dan mempertimbangkan hubungan antar aspek dalam fenomena tersebut.[13] Penulis melakukan observasi langsung dipasar syariah dengan melakukan interview kepada para pedagang yang berjualan di pasar syariah.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen atau buku-buku atau juga tulisan-tulisan yang ada kaitannya dengan masalah.[14] Penulis melakukan pencarian tulisan-tulisan terdahulu yang pernah di

[13]Masruhan dan Siti Musfiqoh, *Metodologi Penelitian Hukum,* (Surabaya: UIN Sunan Ampel press, 2014), 179.
[14]Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*(Bandung: PT Rineka Cipta, 2006), 158.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

teliti oleh penulis lain dan melihat beberapa tulisan orang lain berupa blog yang nantinya akan di kumpulkan hingga menjadi data.

c. Wawancara (*interview*)

Wawancara adalah merupakan suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tetrtentu, merupakan proses tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadap hadapan secara fisik.[15]Dalam teknik ini penulis mengajukan pertanyaan kepada pedagang yang telah pindah dan pihak pasar. Wawancara bertujuan untuk mengetahui terhadap praktik *ijārah* yang digunakan sewa menyewa stand di pasar syariah.

4. Teknik pengolaan data.

Pengolaan data adalah suatu proses dalam memperoleh data ringkasan atau angka ringkasan dengan menggunakan cara-cara atau rumus-rumus tertentu. Tahapan ini mencakup beberapa hal, yaitu :

a. *Editing*

Penulis melakukan pemeriksaan kembali data yang telah dikumpulkan, mengubah bahasa dari bentuk wawancara menjadi narasi sehingga dapat dipahami oleh setiap orang yang membaca.

[15]Masruhan dan Siti Musfiqoh, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Uin sunan ampel press, 2014), 198.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *Organizing*

Penulis mengelompokkan data yang sudah diperoleh secara sistematis dalam pengumpulan dan penyajiannya dengan bertujuaan untuk kelengkapan dalam penelitian.

c. *Analizing*

Proses mengenalisa data dari sumber-sumber yang telah diperoleh oleh penulis yang selanjutnya ditinjau menggunakan perspektif hukum Islam dengan meninjau secara mendalam menggunakan teori akad dan *ijārah*.

5. Teknik analisis data

Analisis data adalah mengorganisasikan data yang terkumpul yang meliputi catatan lapangan dan komentar peneliti, gambar, foto, dokumen (laporan, biografi, artikel).[16] Penulis menganilisis menggunakan teori akad dan teori *ijārah* yang selanjutnya dapat ditarik kesimpulan.

Metode yang digunakan dalam analisis data adalah metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu metode pemecahan masalah dengan mengumpulkan data dan menggambarkan keadaan objek atau peristiwa lalu disusun, dijelaskan, dianalisa, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu berpijak dari sebuah permasalahan yang ditinjau dengan teori terkait dalam hal ini teori akad dan teori *ijārah* yang digunakan penulis dalam mengambil keputusan secara hukum Islam.

[16]Masruhan dan Siti Musfiqoh, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 196.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

I. Sitematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang akan dipaparkan oleh penulis ini bertujuan untuk memudahkan apa-apa saja yang dibahas dalam penelitian, agar dapat dipahami secara kronologis dan sistematis. Berikut sistematika pembahasan yang disusun oleh penulis :

Bab Pertama, memuat pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, mengemukakan landasan teori tentang akad, konsep akad dalam Islam meliputi macam-macam akad,rukun dan syarat akad, kedudukan akad, sifat-sifat akad, asas-asas akad dalam hukum islam, objek akad. Serta teori tentang *ijārah*, berisi tentang pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, sifat *ijārah*, macam-macam *ijārah,* hal-hal yang membatalkan akad *ijārah*.

Bab Ketiga, berisi tentang deskripsi hasil penelitian tentang praktik sewa menyewa stand di pasar syariah Kutisari Surabaya, menguraikan gambaran umum berdirinya pasar syariah, profil pasar syariah, syarat-syarat berjualan di pasar syariah, proses terjadinya akad *ijārah* (sewa menyewa) stand, dan terjadinya pemutusan sepihak oleh pihak pasar.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bab keempat, berisi tentang analisa terhadap praktik sewa menyewa stand di pasar syariah.

Bab kelima, merupakan bab terakhir atau penutup yang dari keseluruhan isi pembahasan skripsi yang berisi kesimpulan dan saran.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

TEORI AKAD DAN *IJARAH*

A. Akad

1. Pengertian Akad

Istilah "perjanjian" dalam hukum Indonesia, disebut "Akad" dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-'aqd* , yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Menurut Mursyid al-Hairan, akad merupakan pertemuan *ījāb* yang yang diajukan oleh salah satu pihak dengan *qabūl* dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.[16]

Secara istilah *fiqh*, akad didefinisikan denganpertalian *ījāb* (pernyataan penerimaan ikatan) dan *qabūl* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata, berpengaruh kepada objek perikatan maksudnya adalah terjadinya

[16]Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), 68.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan *ījāb*) kepada pihak lain (yang menyatakan *qabūl*).[17]

2. Macam-macam Akad

Akad dibedakan dalam berbagai penggolongan dilihat dari beberapa sudut pandang. Dilihat dari segi ditentukan atau tidak ditentukan namanya, akad dibedakan menjadi dua:

a. Akad bernama

Yang dimaksud dengan akad bernama ialah akad yang sudah ditentukan namanya oleh Pembuat Hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain.

Wahbah Az-Zuhaili dalam *al-fiqh al-Islam wa Adillatuh*menyebutkan 13 akad bernama:[18]

1) Jual beli (*al-bai'*).
2) Pinjam mengganti (*al-qard*).
3) Sewa menyewa (*al-ijārah*).
4) Jualah (*al-jua'alah*, sayembara).
5) Persekutuan (*asy-syirkah*).
6) Hibah (al-hibah).
7) Penitipan (*al-ida'*).
8) Pinjam pakai (*al-i'arah*).

[17]Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 51.
[18]Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh* Jilid IV (Damaskus: Dar Al-Fikr, 2007), 80.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

9) Pemberian kuasa (*al-wakalah*).

10) Penanggungan (*al-kafalah*).

11) Pemindahan hutang (*al-hiwalah*).

12) Gadai (*ar-rahn*).

13) Perdamaian (*as-shulh*).

b. Akad tak bernama

Akad tak bernama adalah akad yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab fiqh di bawah satu nama tertentu. Dengan kata lain, akad yang tidak bernama adalah akad yang tidak ditentukan oleh Pembuat Hukum yang khusus serta tidak ada pengaturan tersendiri mengenainya.[19]

Akad ini berlaku terhadap ketentuan-ketentuan umum akad, biasanya dibuat dan ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan kebutuhan mereka.

3. Rukun dan Syarat Akad

Akad terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli Hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu:[20]

a. Para pihak ysng membuat akad (*al-'aqidan*).

b. Pernyataan kehendak para pihak (*shighotul-'aqd*).

c. Objek akad (*mahallul-'aqd*).

d. Tujuan akad (*maudhu' al-'aqd*).

[19]Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*..., 76.
[20]Ibid., 95.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Syarat-syarat yang terkait dengan rukun tersebut dinamakan dengan, syarat terbentuknya akad (*Shurūti Al-in'iqad*) yang telah diuraikan di atas. Adapun syarat-syarat pada umumnya ada delapan macam, yaitu:[21]

a. *Tamyīz.*
b. Berbilang pihak (*at-Ta'addūd*).
c. Kesepakatan *ījāb* dan *qabūl.*
d. Kesatuan majelis akad.
e. Objek akad dapat diserahkan.
f. Objek akad tertentu atau dapat ditentukan.
g. Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/ *mutaqawwim* dan *mamlūk*).
h. Tujuan tidak bertentangan dengan Syariat.

4. Kedudukan akad

Dilihat dari kedudukannya, akad dibedakan menjadi dua, akad yang pokok (*al-'aqd al-ashli*) dan akad asesoir (*al-aqd at-tab'i*):[22]

a. Akad pokok (*al-'aqd al-ashli*)

Akad pokok adalah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Termasuk ke dalam jenis ini adalah semua akad yang keberadaannya karena dirinya sendiri, seperti akad jual beli, sewa menyewa, penitipan, pinjam pakai.

[21]Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*..., 97.
[22]Ibid., 77.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Akad asesoir (*al-aqd at-tab'i*)

Akad asesoir adalah akad yang keberadaannya tidak berdidi sendiri, melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah dan tidak sahnya akad tersebut. Termasuk ke dalam katagori ini adalah akad penanggungan (*al-kafalah*) dan akad gadai (*ar-rahn*).

5. Unsur tempo dalam akad

Dilihat dari segi unsur tempo di dalam akad, akad dapat dibagi menjadi dua, akad bertempo (*al-'aqd az-zamani*) dan akad tidak bertempo (*al-'aqdal-fauri*):[23]

a. Akad bertempo

Akad bertempo (*al-'aqd az-zamani*) adalah akad yang didalamnya unsur waktu merupakan unsur asasi, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Termasuk dalam katagori ini adalah akad sewa menyewa, akad penitipan, akad pinjam pakai, akad pemberian kuasa.

Dalam akad sewa menyewa misalnya termasuk dari jenis akad bertempo, yang mana bagian dari isi perjanjian adalah lamanya sewa menyewa yang ikut menentukan besar kecilnya nilai akad.

b. Akad tidak bertempo

Akad tidak bertempo (*al-'aqdal-fauri*) adalah akad dimana unsur waktu tidak merupakan bagian dari isi perjanjian. Termasuk

[23]Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*..., 77.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari jenis akad ini adalah jual beli, akad jual beli dapat terjadi seketika tanpa perlu unsur tempo sebagai bagian dari akad tersebut.

6. Sifat akad

Dilihat dari sifatnya akad dibedakan menjadi dua, akad mengikat (*al-'aqd al-lazim*) dan akad tidak mengikat.[24] Berikut penjelasannya:

a. Akad mengikat

Akad mengikat (*al-'aqd al-lazim*) adalah akad dimana apabila seluruh rukun dan syaratnya telah terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain. Akad jenis ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: pertama, akad mengikat kedua belah pihak seperti akad jual beli, sewa menyewa, hutang piutang dll. Dalam sewa menyewa masing-masing pihak tidak dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa tanpa persetujuan pihak lain. Kedua, akad mengikat satu pihak, yaitu di mana salah satu pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain, akan tetapi pihak lain dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak pertama, seperti akad *kafalah*(penanggungan) dan gadai (*ar-rahn*).

b. Akad tidak mengikat

Akad tidak mengikat adalah akad pada masing-masing pihak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain. Akad

[24]Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*..., 80.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak mengikat penuh ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu: pertama, akad yang memang sifat aslinya tidak mengikat (terbuka untuk difasakh) seperti akad *wakalah*(pemberi kuasa), *syirkah* (persekutuan), akad hibah, akad *wadi'ah*(penitipan) dan akad *'ariah* (pinjam pakai). Kedua, akad yang tidak mengikat karena didalamnya terdapat *khiyar* bagi para pihak.

7. Asas-asas perjanjian dalam Hukum Islam

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang dilaksanakan oleh pihak pihak yang berkepentingan. Berikut ini asas akad dalam Islam:[25]

a. Asas Ibaḫah (*Mabda' al-Ibāḥah*)

Asas *ibāḥah* adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan dalam adagium "pada asasnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya". Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Dalam hukum Islam, untuk tindakan-tindakan ibadah berlaku asas bahwa bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebutkan dalam dalil-dalil syariah. Orang tidak dapat membuat-buat bentuk baru ibadah yang tidak pernah ditentukan oleh Nabi Muhammad SAW. Bentuk-bentuk baru ibadah yang dibuat tanpa pernah diajarkan oleh Nabi Muhammad SAW. Itu disebut bid'ah dan tidak sah hukumnya.

[25]Abdul Ghofur Anshori, *Pokok - Pokok Hukum Perjajian Hukum Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 22.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebaliknya, yaitu bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Bila dikaitkan dengan tindakan hukum, khususnya perjanjian, maka hal ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai tindakan tersebut.

b. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyah at - Ta'āqud*)

Hukum Islam mengikuti kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat dengan nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang Syariah dan memasukkan klausul apa saja kedalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama jalan batil. Namun demikian, dilingkungan mazhab-mazhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas sempitnya kebebasan tersebut. Nash-nash al-Qur'an dan sunnah Nabi Muhammmad SAW. Serta kaidah-kaidah hukum Islam menunjukkan bahwa hukum Islam menganut asas kebebasan berakad. Asas kebebasan berakad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas *ibāhah* dalam *muāmalat*.

c. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian- perjanjian itu bersifat konsensual. Para ahli hukum Islam biasanya menyimpulkan asas konsensualisme dalam firman Allah dalam QS. An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ... ٢٩

Artinya: ,Wahai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali (jika makan harta sesama itu dilakukan) dengan cara tukar menukar berdasarkan perizinan timbal balik (kata sepakat) diantara kamu….. , (Q.S An-Nisa': 29)[26]

d. Asas Keseimbangan (*Mabda' at-Tawāzun Fīal-Mu'awadḫaḫ*)

Meskipun secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko. Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan dengan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidak seimbangan prestasi yang mencolok. Asas keseimbangan dalam memikul resiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, dimana dalamkonsep riba hanya debitur yang memikul segala resiko atas kerugian usaha, sementara kreditur bebas sama sekali dan harus

[26]Departemen Agama RI, *Al- Qur'andan Terjemahan*..., 65.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mendapat prosentase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami kembalian negatif.

e. Asas Kemaslahatan (tidak memberatkan)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akan terjadi perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikannya kepada batas yang masuk akal.

f. Asas *Amānah*

Asas *Amānah* dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beri'tikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam hal ini, yang bertransaksi dengan obyek barang tersebut sangat bergantung kepada informasi produsen yang menawarkan barang tersebut. Oleh karena itu, dalam kaitan ini hukum perjanjian Islam dituntut adanya sikap amanah pada pihak yang menguasainya untuk memberi informasi yang sejujurnya kepada pihak lain yang tidak banyak mengetahuinya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

g. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah al-Qur'an yang menegaskan (QS. Al Maidah ayat 8):

... ٱعۡدِلُواْ هُوَ أَقۡرَبُ لِلتَّقۡوَىٰۖ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَۚ إِنَّ ٱللَّهَ خَبِيرُۢ بِمَا تَعۡمَلُونَ ٨

Artinya: ,.....Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan, (al-Maidah: 8)[27]

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali jaman modern akad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa ia memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad tersebut telah dibakukan oleh pihak lain. Tidak mustahil bahwa dalam pelaksanaannya akan timbul kerugian kepada pihak yang menerima syarat baku itu karena didorong kebutuhan. Dalam hukum Islam kontemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.

8. Obyek Akad

Para ahli Hukum Islam mensyaratkan beberapa syarat pada objek akad, diantaranya adalah :[28]

[27]Departemen Agama RI, *Al- Qur'andan Terjemahan*..., 33.

[28]Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*..., 191.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Objek akad dapat diserahkan atau dapat dilaksanakan

Objek akad disyaratkan harus dapat diserahkan apabila obyek tersebu berupa barang seperti dalam akad jual beli, atau dapat dinikmati maupun dapat diambil manfaatnya apabila objek itu berupa manfaat benda seperti dalam sewa menyewa benda (*ijārah al-manāfi'*). Apabila objek akad berupa sesuatu perbuatan seperti mengajar, melukis, mengerjakan suatu pekerjaan, maka pekerjaan itu harus mungkin dan dapat dilaksanakan.

b. Objek akad harus tertentu atau dapat ditentukan

Syarat kedua dari objek akad adalah bahwa obyek tersebut tertentu dan dapat ditentukan. Objek akad itu tertentu artinya diketahui dengan jelas oleh para pihak sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan sengketa. Apabila objek tidak jelas secara mencolok sehingga dapat menimbulkan persengketaan, maka akadnya tidak sah. Ketidakjelasan kecil (sedikit) yang tidak membawa kepada persengketaan tidak membatalkan akad. Ahli-ahli hukum Hanafi menjadikan akad kebiasaan dalam masyarakat sebagai menentukan mencolok atau tidaknya suatu ketidak jelasan.

c. Objek akad dapat ditransaksikan menurut syara'

Suatu objek dapat ditransaksikan dalam hukum Islam apabila memenuhi kriteria-kriteria berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tujuan objek tersebut tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan apabila transaksi tersebut bertentangan dengan tujuan yang ditentukan untuk sesuatu tersebut. Dalam hukum Islam, ada tiga jenis pemilikan dilihat dari segi pemiliknya, yaitu:

1) Milik pribadi/ individual.
2) Milik negara, misalnya: gedung atau kendaraan, dianggap tidak dapat dijual kecuali setelah dicabut dari daftar millik negara.
3) Milik umum/masyarakat, yakni barang yang tidak dimiliki oleh masyarakat atau biasanya dalam kitab fiqih disebut sebagai milik Allah.

Sifat atau hakikat dari objek itu tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan apabila sifat atau hakikat sesuatu itu tidak memungkinkan terjadi transaksi. Yakni, sesuatu juga tidak dapat ditransaksikan apabila sifat atau hakikat sesuatu itu memang tidak dapat menerima transaksi atau tidak dapat menerima akibat hukum akad. Untuk dapat ditransaksikan dan dapat menerima akibat hukum akad, suatu objek, apabila berupa benda, harus (1)merupakan benda bernilai dalam pandangan syariat Islam (*mālmutaqawwim*), dan (2) benda yang dimiliki.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Objek akad tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Objek yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum lebih tertuju kepada objek yang berupa melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Adapun objek berupa benda yang bertentangan dengan ketertiban umum syar‘i seperti narkoba atau VCD porno dimasukkan dalam kategori benda yang tidak bernilai pada pandangan syari’at Islam.

B. *Ijārah*

1. Pengertian *ijārah*

Menurut Sayyid Sabiq *ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *Al ‘Iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats tsawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah)[29]. Secara bahasa menurut Rahmad syafi’i, seperti yang dikutip oleh Sohari Sahrani dan Ruf’ah Abdullah dalam bukunya fikih muamalah, menyatakan bahwa *ijārah* secara bahasa adalah *bay’ul manfa’ah* (menjual manfaat).[30]

Sedangkan sewa menyewa adalah perjanjian dimana yang menyanggupi menyerahkan benda untuk dipakai selama waktu tertentu dan pihak lainmenyanggupi membayar harga yang ditetapkan untuk dipakai pada ketentuan yang telah diatur.[31]

---

[29]Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13* Kamaluddin A (Bandung: PT Alma’arif, 1987), 7.
[30]Sohari sahrani dan Ruf’ah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167.
[31]Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf 1995), 164.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sewa menyewa adalah suatu cara untuk memperoleh manfaat dengan jalan penggantian berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Allah SWT agar dalam melakukan kegiatan muamalah jangan sampai memakan harta sesama secara batil. Sewa menyewa harus dilaksanakan dengan persetujuan kedua pihak dengan sukarela dalam menjalankan akad.[32]

Menurut Muhammad shalih al munajjid dalam bukunya intisari fikih Islam yang diterjemahkan oleh Nurul muklisin menyatakan *ijārah* adalah akad atas manfaat (jasa) yang dibenarkan dengan takaran yang diketahui dan dalam waktu yang telah ditentukan.[33]

Sedangkan menurut Syaikh Abu Bakar Jabir Al-Jaza'iri, *ijārah* ialah akad terhadap suatu manfaat dalam jangka waktu tertentu dengan bayaran tertentu.[34] Menurut zainudin Ali dalam bukunya Hukum perdata Islam di Indonesia menjelaskan *ijārah* adalah suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.[35]

Menurut Saleh al Fauzan ,*ijārah* ada dua jenis. Jenis yang pertama adalah *ijārah* yang berlangsung atas manfaat yang berasal dari

---

[32]Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 1993), 15-16.
[33]Muhamad Shalih Al- Munajjid, *Intisari Fiqih Islami*, Nurul Mukhlisin (Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera,2007), 159.
[34]Syaikh Abu Bakar Jabir al-Jaza'iri, *Minhajul Muslim,* Mustofa 'Aini (Jakarta:Darul Haq, 2016), 678.
[35]Zinuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta:Sinar Grafika,2006), 150.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

benda tertentu atau dari benda yang disebutkan ciri-cirinya. Jenis yang kedua adalah menyewa (mengupah) orang untuk pekerjaan tertentu.[36]

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.

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

1. Menurut Ali al-Khafif, *ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.
2. Menurut Ulama' Syafi'iyah, *ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
3. Menurut Ulama' Malikiyah dan hanabilah, *ijārah* adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertetentu dengan imbalan.

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, maka *ijārah* tidak boleh dibatasi dengan syarat. Akad *ijārah* tidak boleh dipalingkan, kecuali ada unsur manfaat, dan akad *ijārah* tidak boleh berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya.[37]

---

[36]Shaleh Al-Fauzan, *Fiqih sehari-hari*, terjemah Abdul hayyie al-Kattani (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 482.

[37]Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Sidoarjo:CV Cahaya Intan XII. 2014), 72-73.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menurut pengertian syara', *Al ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.[38]Manakalah akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah, karena akad ini adalah mua'awadhad (penggantian)[39]

Pemilik yang menyewakan disebut *mu'ajir*, sedangkan penyewa manfaat disebut *musta'jir*, sesuatu yang diambil manfaatnya disebut *ma'jur* dan pendapatan yang diterima dari akad atau transaksi *ijārah* disebut *ujrah* (upah).

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat *konsensual* , yakni perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'jīr*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jūr*) kepada pihak penyewa (*Musta'jīr*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*Ujrah*).[40]

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Para *fuqahā* sepakat bahwa *ijārah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara'kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani,

[38]Sayyid sabiq, *Fikih Sunnah 13*..., 7.
[39]Ibid., 8.
[40]Chairuman Pasaribu dan Suwardi Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta:Sinar Grafika, 1994) 52.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijārah* adalah jual beli manfaat, sedangkan pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahterimakan. Setelah beberapa waktu berulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktunya akad tidak boleh diperjualbelikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyidia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.[41]

Ijārah yang sah dibolehkan dalam *al-Quran,* As-Sunnah dan ijma'. Dalil-dalil dibolehkannya adalah sebagai berikut:

a. Dasar hukum Al-Qur'an

1) *Al-Qaṣaṣ* 26

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَـٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ ٢٦

Artinya:Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah iasebagai 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-Qaṣaṣ : 26)*[42]

2) *Al-Zukhruf* ayat 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِى ٱلْحَيَوٰةِ ٱلدُّنْيَا ۚ

وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَـٰتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ

رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

Artinya:"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah

[41]Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013), 318.
[42]Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahan*..., 280.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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)* [43]

3) *Al-Kahfi* ayat 77

فَٱنطَلَقَا حَتَّىٰٓ إِذَآ أَتَيَآ أَهۡلَ قَرۡيَةٍ ٱسۡتَطۡعَمَآ أَهۡلَهَا فَأَبَوۡاْ أَن يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا

فِيهَا جِدَارٗا يُرِيدُ أَن يَنقَضَّ فَأَقَامَهُۥۖ قَالَ لَوۡ شِئۡتَ لَتَّخَذۡتَ عَلَيۡهِ أَجۡرٗا ٧٧

Artinya :Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampaikepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu"*(Q.S. Al-Kahfi : 71)*[44]

b. Dasar hukum *As-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 seandainya mengetahui kemakruhannya, niscaya ia tidak akan memberi upah kepadanya" (H.R. al-Bukhārī).[45]

---

[43]Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahan...*, 104.
[44]Ibid., 642.
[45]Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-a'qalani, *Bulughul maram,* Hamim Thohari Ibnu M Dalimi, (Jakarta, PT Gramedia), 240.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) As sunnah

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

Artinya:Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah SAW pernah bersabda, *"Berilah upah kepada para pekerja sebelum keringatnya mengering."* **(**H.R. Ibn Majah)[46]

3. Rukun dan syarat *Ijārah*

Sebagai salah satu transaksi yang umum *ijārah* baru dianggap sah jika terpenuhi rukun dan syarat sebagaimana yang berlaku secara umumdalam transaksi lainnya.

a. Rukun *Al-Ijārah terdiri dari*

1) *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan.

2) *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.[47]

3) *Shigat* ijab Kabul adalah lafaz sewa atau kuli dan yang berhubungan dengannya, serta lafaz (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut.[48]

4) *Ujrah* (upah) adalah Imbalan atau balas jasa atas sesuatu yang telah di ambil manfaatnya. Pembayaran upah merupakan suatu kewajiban yang harus diutamakan oleh orang yang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.

---

[46]Ibid., 318.
[47]Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah...*, 170.
[48]Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13...*, 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Manfaat, manfaat dari hasil penggunaan aset dalam *ijārah* obyek 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 obyek akad ini adalah:

   a) Obyek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
   b) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.
   c) Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.
   d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
   e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
   f) Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.
   g) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik aset sebagai pembayaran manfaat.
   h) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
   i) Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Syarat-syarat *Ijārah*

Syarat *ijārah* terdiri dari empat macam, yaitu syarat *al-inqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), dan syarat *lazim.*

1) Syarat terjadinya akad

Syarat *al-inqad* (terjadinya akad, berkaitan dengan *aqid,* zat akad, dan tempat akad.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiyah, *'aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan mumayyiz (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan marang miliknya sendiri, akad *ijārah* anak mumayyiz, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.

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

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad.[49]

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Syarat pelaksanaan *(an-nafadz)*

Agar *ijārah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh '*aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*). Dengan demikian *ijārah al-fudhul* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijārah*.[50]

3) Syarat sah *ijārah*

a) Kerelaan dua pihak yang melakukan akad.

Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *Ijarah,* maka tidak sah, berdalil surah *al-Nisa* ayat 29.[51]

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوٓا۟ أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

Artinya:Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (*Q.S. al-Nisa : 29)*[52]

[50]Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*...,126.
[51]Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*..., 12.
[52]Departemen Agama RI. *Al- Qur'an dan Terjemahan*..., 153.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) *Ijārah* (sewa-menyewa) tidak sah kecuali dari orang yang boleh bertindak (mengurusi harta), dengan berstatus sebagai seorang yang berakal, dewasa, merdeka dan bertindak lurus.

c) Hendaklah keadaan manfaat jasa yang disewakan itu diketahui, karena manfaat jasa tersebut adalah objek yang diakad, maka disyaratkan harus mengetahuinya sebagaimana jual beli.

d) Hendaklah status upah diketahui, karena ia adalah pengganti (alat tukar) dalam transaksi tukar menukar, sehingga ia harus diketahui sebagaimana harga (barang dalam jual beli).

e) Hendaklah status manfaat jasa merupakan suatu manfaat yang mubah, maka tidak sah *ijārah* atas transaksi perzinaan, nyanyian, dan jual beli alat-alat permainan (yang melalaikan).

f) Kondisi manfaat jasa bisa diambil secara penuh, sehingga tidak sah *ijārah* atas sesuatu yang manfaatnya tidak bisa diambil, seperti penyewa orang buta untuk menjaga sesuatu yang memerlukan penglihatan.

g) Hendaklahmanfaat yang disewakan adalah milik sah penjual jasa atau diizinkan olehnya, karena *ijārah* adalah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jual beli manfaat, maka hal itu disyaratkan dalam transaksi tersebut, seperti jual beli.

h) Hendaklah masa *ijārah* itu diketahui, sehingga tidak sah *ijārah* untuk waktu yang tidak diketahui, karena ia menyebabkan perselisihan.[53]

4) Syarat kelaziman

Syarat kelaziman *ijārah* terdiri atas dua hal berikut.

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

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

b) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijārah* batal karena adanya uzur sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada uzur.[54]

4. Macam-macam ijarah

Ulama Syafi'iyah membagi akad *ijārah* menjadi dua macam, yaitu *ijārah 'ain* (penyewa barang) dan *ijārahdzimmah* (penyewa tanggung jawab). *Ijārah 'ain* (penyewa barang) adalah *ijārah* atas manfaat barang tertentu, seperti rumah dan mobil. *Ijārah* ini mempunyai tiga syarat, yaitu :

[53]Asy-Syaikh Ali, Syaikh Shalih bin Abdul Aziz, Terjemahan. *Fikih Muyassar, Panduan Praktis Fikih Dan Hukum Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2015), 388.

[54]Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah...*, 129.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Upah harus sudah spesifikasi atau sudah diketahui sehingga tidak sah *ijārah* salah satu dari rumah ini (tanpa menentukan mana diantara keduanya yang disewakan).[55] Dalam hal ini upah-mengupah atau *ijārah 'ala al-a'mal*, yakni jual-beli jasa biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahit pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. *ijārah 'ala al- a'mal* terbagi dua yaitu :

1) *Ijārah* Khusus

Yaitu *ijārah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang memberinya upah.

2) *ijārah Musytarik*

Yaitu *ijārah* dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama. Hukumnya dibolehkan kerja sama dnegan orang lain.[56]

b. Barang yang disewakan terlihatoleh kedua pelaku akad sehingga tidak sah *ijārah* rumah atau mobil yang belum dilihat oleh kedua pelaku akad, kecuali jika keduanya telah melihatnya sebelum akad dalam waktu yang biasanya barang tersebut tidak berubah.

c. *Ijārah* tidak boleh disandarkan pada masa mendatang, seperti *ijārah* rumah pada bulan atau tahun depan.

---

[55]Wahbah Az-juhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa adilatuh* Jilid V(Damaskus: Dar Al-Fikr, 2007),418.
[56]Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*..., 133.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan *ijārah dzimmah* (penyewa tanggung jawab) adalah *ijārah* untuk manfaat yang berkaitan dengan *dzimmah* (tanggung jawab) orang yang menyewakan, dalam *ijārah dzimmah* disyaratkan dua syarat, yaitu :

1) Upah harus diberikan dengan kontan di majelis akad karena *ijārah* ini adalah akad salam dalam manfaat maka disyariatkan menyerahkan modal salam.
2) Barang yang sudah disewakan sudah ditentukan jenis, tipe dan sifatnya seperti mobil atau kapal laut yang besar atau yang kecil.[57]

5. Hal-hal yang wajib diilakukan oleh *Mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *Musta'jir* (penyewa) :
   a. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang ia sewakan, mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan.
   b. Penyewa, ketika menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.
   c. *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak,*mu'jir*dan *musta'jir.* Karena *Ijārah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan, masing-

[57]Wahbah Az-juhaili, *Al-Fiqih Al-Islami Wa Adilatuh* Jilid V..., 418.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masingpihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka hal ini boleh membatalkannya.

d. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk menfaatkannya. Apabila ia menghubungi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau dalam sebagaian masa sewa, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh.[58]

e. Jika seorang yang disewa (diupah) jatuh sakit, maka digantikan orang lain, sedangkan bayarannya adalah dari orang yang jatuh sakit tersebut. Kecuali jika telah disepakati bahwa ia harus melakukan sendiri pekerjaan tersebut, makai a tidak bisa digantikan. Karena terkadang tujuan dari akad *ijārah* tersebut tidak bisa terwujud jika dilakukan oleh orang lain.

f. Bayaran atau upah wajib diberikan penyewa berdasarkan akad, orang yang disewa tidak berhak untuk meminta upah kecuali setelah menyelesaikan pekerjaannya, karena orang yang diupah (disewa) dipenuhi bayarannya setelah menyelesaikan pekerjaannya. Jika yang disewa adalah benda, maka pemiliknya boleh meminta bayaran setelah penyewa mengambil manfaat yang dibutuhkan atau setelah

[58]Shaleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-Hari...*, 485.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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

g. Orang yang disewa wajib bekerja bersungguh-sungguh dan menyelesaikan pekerjaannya dengan baik. Haram baginya menipu dan berkhianat dalam melakukan pekerjaannya. Selama disewa, ia wajib terus bekerja dan tidak melewatkan sedikitpun waktu dari masa penyewaan tersebut tanpa bekerja. Dan, hendaknya ia bertaqwa kepada Allah dalam melaksanakan kewajibannya tersebut.[59]

6. Sifat *Ijārah*

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

Sebagai kelanjutan dari perbedaan pendapat tersebut, Hanafiyah berpendapat bahwa *Ijārah* batal karena meninggalnya seorang pelaku

[59]Shaleh al-Fauzan, *Fiqih sehari-hari...*, 483.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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*.[60]

7. Hal-hal yang membatalkan akad *Ijārah.*
   a. Rusaknya benda yang disewakan. Seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati, menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti.
   b. Hilangnya tujuan yang diinginkan dari *ijārah* tersebut. Misalnya seseorang menyewa dokter untuk mengobatinya, namun ia sembuh sebelum dokter memulai tugasnya. Dengan demikian penyewa tidak dapat mengambil apa yang di inginkan dari akad *ijārah.*[61]
   c. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiaannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
   d. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya (barang).

[60]Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, 326-327.
[61]Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah...*, 482.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

e. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur mencegah fasakh. Seperti jika masa *ijārah* tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa: yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

f. Penganut-penganut madzhab berkata: boleh memfasakh *ijārah*, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa tokountuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak memfasakh *ijārah*.[62]

g. Pembatalan akad atau ada udzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang maka akad *ijārah* batal.[63]

[62]Ibid.,483.
[63]Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*..., 137.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangankecakapan bertindak dalam hukum. Jumhur Ulama berpendapat bahwa akad ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.[64]

[64]Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat...*, 283-284.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA STAND DI PASAR SYARIAH KUTISARI SURABAYA

A. Gambaran Umum Tentang Pasar Syariah

1. Sejarah Berdirinya Pasar Syariah

Pasar syariah az-Zaitun 1 dimulai ketika akhir bulan November 2009, ada sekitar 200 pedagang kaki lima (PKL) yang sering di obrak satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) dari kecamatan Tenggilis Mejoyo karena pedagang kaki lima tersebut mengganggu ketertipan lalu lintas di sekitar rumah warga.

Suatu hari Lurah Kutisari, Bapak Trenggono meminta bantuan kepada bapak Suroso Imam Zadjuli untuk menampung para pedagang yang sering diobrak satuan polisi pamong praja namun keluhan itu tidak langsung ditanggapi, karena bapak Suroso Imam Zadjuli memiliki syarat untuk mendirikan pasar. Pasar yang ingin didirikan adalah pasar dengan konsep syariah, dan pada akhirnya Keluhan itu ditanggapi dan dilakukan pertemuan untuk sosialisasi dan pemaparan konsep pembangunan pasar tersebut dilakukan di Kelurahan Kutisari dan tercatat ada tiga kali pertemuan.

Setelah itu dibangunlah sebuah pasar dengan nama ”Pasar Syariah AZ-Zaitun 1”. Pembangunan pasar hanya memakan waktu empat bulan dimulai bulan Desember hingga bulan Maret. Bahan bangunan yang digunakan bukan dinding bersemen, namun papan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kayu dan tripleks. Dengan bahan kayu dan triplek, harga sewa yang harus dibayar pedagang juga lebih murah.

Pasar syariah az-Zaitun 1 mulai beroperasi pada tanggal 1 April 2010. Pasar tersebut mulai buka untuk melakukan kegiatan transaksi jual-beli pada saat selesai adzan shubuh jam 5 pagi sampai jam 11 siang, serta jam3 sore sampai adzan magrib berkumandang, namun tak jarang masih banyak pedagang yang berjualan sampai malam hari.[65]

2. Profile Pasar Syariah.

Pasar syariah az-Zaitun 1 yang terletak di Kutisari Selatan XIII, Tenggilis Mejoyo, Surabaya ini memiliki luas area +700 m2 posisi sekarang 1 lantai sejak dibangun pada tahun 2010 dan pada tahun 2017/2018 akan menjadi 2 lantai dan di perluas menjadi 1.200 m2.

Serta jumlah kapasitas pedagang yang dibantu sebanyak 100 stand dan 30 los periode 2010-2012 dan tahun 2013 menjadi 115 stand kemudian ditahun 2014 akan betambah lagi stand dengan seiring pembangunan 2 lantai di pasar syariah az-zaitun 1.[66]

3. Syarat-Syarat berjualan di Pasar Syariah

Ada beberapa syarat yang harus dipatuhi ketika pedagang berjualan didalam pasar syariah, syarat-syarat tersebut adalah:[67]

---

[65]Ida, *Wawancara*, Surabaya, 20 Juni 2018.
[66]Ida, *Wawancara*, Surabaya, 20 Juni 2018.
[67]Ida, *Wawancara*, Surabaya, 20 Juni 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Barang dagangan harus halal dzat (wujud) dan maknawiyahnya.

Halal dzat (wujud) yang dimaksud disini berupa halal barang dagangan dalam artian barang yang diperjual-belikan harus sesuai dengan syariat Islam, serta halal maknawiyahnya yang berarti barang yang diperjual-belikan harus jelas dari mana asal-usul diperolehnya.

b. Alat timbang, alat ukur, alat hitung harus tepat (akurat).

Pedagang harus memperhatikan kondisi alat timbang, alat ukur, alat hitung yang digunakan dalam menunjang kegiatan transaksi jual-beli setiap harinya agar tidak sampai terjadi pengurangan berat, ukuran, atau hitungan barang yang dijual. Terlebih lagi melakukan tindakan pengurangan timbangan, ukuran dan hitungan itu sangat dilarang dalam pasar syariah.

c. Dalam bertransaksi harus jujur dan tidak boleh bohong.

Dalam bertransaksi pedagang dituntut untuk jujur kepada semua pembeli yang datang di dalam pasar syariah, setiap apa-apa yang dibutuhkan pembeli harus disampaikan dengan jujur tidak boleh mengada-ada. Bahkan dengan sesama pedagangpun juga berkata jujur agar kerukunan selalu terjaga.

d. Tidak boleh bersaing saling mematikan, maksudnya saling bekerja sama.

Setiap pedagang harus bersaing secara sehat dalam berdagang, tidak boleh melakukan tindakan tercela seperti

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengolok, menjelekkan atau bahkan menfitnah kepada para pedagang lainnya dengan tujuan agar tidak laku. Para pedagang juga harus bersikap saling menghormati dimana jika sudah terdapat pembeli dan penjual yang saling bertransaksi maka pihak ketiga dilarang ikut masuk kedalam transaksi tersebut.

e. Bersih barang dagangannya, tempat dan pedaganganya.

Agar terciptanya rasa kenyamanan dalam berbelanja, pedagang yang berjualan didalam pasar syariah harus selalu memperhatikan barang, tempat dan penampilan supaya tetap higienis, bersih dan rapi terlebih pandangan miring masyarakat terhadap pasar tradisional yang menganggap tempatnya kotor, barang dagangannya tidak higienis dan penjualnya berpenampilan kumuh. Dengan memperhatikan faktor diatas diharapkan pasar syariah mendapat tempat dihati dimasyarakat agar kedepannya selalu maju.

f. Tidak boleh merokok dalam pasar.

Demi tercipta suasana pasar yang nyaman, setiap orang yang berada didalam pasar syariah dilarang merokok, dalam Islam merokok hukumnya makruh yang banyak mengandung madhorat. Terlebih lokasi pasar syariah yang tidak begitu luas dan ketika sedang banyak pembeli yang datang suasana pasar makin penat, oleh karena itu setiap orang yang berada dalam pasar syariah dilarang merokok.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

g. Murah meriah

Yang dimaksud murah-meriah disini adalah barang yang di perjual belikan harus murah dan harganya terjangkau, pedagang tidak diperkankan mengambil keuntungan yang sebesar-besarnya dimana keuntungan tidak boleh melebihi 2 kali lipat dari harga awal.

h. Harga sewa relatif murah yang merupakan hasil kesepakan bersama.

Berbeda dengan pasar pada umumnya, pasar syariah menarik harga sewa untuk standnya tidak terlalu mahal. Pedagang membayar stand langsung dengan jangka waktu 2 tahun, tarif yang dikenakan sebesar Rp. 2.500.000; per-unit.

B. Deskripsi Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah

Dalam praktik sewa menyewa stand di pasar syariah Kutisari Surabaya tidak berbeda dengan sewa menyewa stand di pasar lainnya, yaitu pedagang sebagai *musta'jir*(penyewa) pihak pasar sebagai *mu'jir* (pemberi sewa). Berikut praktik sewa menyewa stand di pasar syariah Kutisari Surabaya :

1. Proses sewa menyewa stand

Pedagang yang akan menyewa stand pertama menemui pihak pengelola pasar atau langsung bisa kepada pemarkasa pasar syariah yaitu Bapak Suroso Imam Zadjuli untuk memesan tempat (stand)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan membawa KTP, pihak pasar akan menjelaskan spesifikasi stand serta letaknya yang ditawarkan, setelah pedagang merasa cocok maka langsung membayar uang sewa dengan jangka waktu 2 tahun sebesar Rp. 2.500.000;.[68]

Berikut kutipan wawancara dengan salah satu pedagang pasar syariah:

Penulis : ibu sudah berjualan dipasar syariah sudah berapa tahun ?

Pedagang : sudah dua tahun lebih, jalan 3 tahun.

Penulis : ibu menyewa stand disini berapa unit ?

Pedagang : hanya satu mas.

Penulis : berapa biaya sewanya ?

Pedagang : Rp. 2.500.000; mas, kemarin baru perpanjangan 2 tahun lagi.[69]

Dari wawancara itu bahwasanya pasar syariah memang mematok tarif murah dalam menyewakan standnya, tidak seperti pasar pada umumnya yang menarik tarif sampai belasan bahkan puluhan juta. Di samping murah, pengurusan perpanjangan stand cukup mudah, hanya dengan membayar lagi uang sewa stand bisa dipakai hingga 2 tahun ke depan.

Dengan adanya pasar syariah dan harga sewa yang ditawarkan sangat murah banyak pedagang yang terbantu, terutama pedagang

[68]Ida, *Wawancara*, Surabaya, 20 Juni 2018.
[69]Umi, *Wawancara*, Surabaya, 09 Mei 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menengah ke bawah yang berpenghasilan pas-pasan mereka sangat terbantu sekali. Seperti kutipan wawancara dengan salah satu pedagang sebagai berikut :

"Saya bersyukur mas dengan adanya pasar syariah ini, karena sewa tempatnya murah tidak seperti pasar-pasar lain. Walaupun terkadang sepi pembeli tetapi tidak terlalu berdampak".[70]

2. Pemutusan sepihak terhadap pedagang

Pasar Syariah yang berlokasi di Kutisari Selatan, Tenggilis Mejoyo, Surabaya ini terdapat 40 stand yang terdiri dari beragam pedagang mulai dari pedagang sayur mayur, sembako, atau penjual bumbu-bumbu dapur, penjual ikan, pedagang pakaian, pedagang makanan dan pedagang buah-buahan.

Tidak semua pedagang bisa merasakan nyamannya berdagang di pasar syariah, bukan karena faktor tempat akan tetapi karena mereka secara tiba-tiba disuruh pindah ketempat lain. Ada beberapa pedagang yang diputus sepihak oleh pihak pasar, dengan terpaksa mereka berjualan di tempat lain tanpa dikembalikannya uang sewa.

Berikut wawancara dengan pedagang yang diputus sepihak oleh pihak pasar syariah :

Ibu Sumiati adalah pedagang sayuran yang setahun terakhir berjualan di sekitaran pasar syariah, dulunya beliau berjualan didalam pasar syariah dengan menyewa dua stand yang dia tempati untuk berjualan sayurannya. Namun, pada perjalanan sewa yang belum selesai ia

[70]Hani, *Wawancara*, 09 Mei 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

disuruh pindah tanpa alasan sehingga uang sisa masa sewa yang belum berakhir tersebut tidak dikembalikan.[71]

Dengan terjadi pemutusan sewa sepihak pedagang bingung kekurangan modal untuk meyewa lapak di tempat lain, di karenakan uang sewa yang seharusnya dikembalikan untuk menambah modal oleh pengelola pasar tidak dikembalikan.

Hal sama dialami oleh ibu Kusti yang dulunya berjualan di pasar syariah, dulu ia menyewa satu stand yang dia gunakan untuk berdagang. Namun, pada berjalannya sewa ia disuruh pindah tanpa dikembalikan uang sewa.[72]

kebanyakan mereka diputus dalam kurun waktu yang sama setelah berjalannya sewa menyewa, ibu Wati yang berjualan bumbu-bumbu dapur ini juga mengalami hal sama :

Pedagang bumbu-bumbu dapur ini sudah satu tahun lebih berjualan di pinggir jalan desa berbaur dengan pedagang lain yang ikut berjualan disitu, dulunya ia berdagang di dalam pasar syariah. Dengan berjualan di pasar syariah ia merasa nyaman tanpa terganggu oleh kendaraan lalu lalang yang terkadang mengganggu kegiatan transaksi jual beli. Namun, seiring berjalannya waktu ia secara mendadak disuruh pindah sehingga terpaksa dia berjualan di pinggir jalan.[73]

---

[71]Sumiati, *Wawancara*, Surabaya, 09 Mei 2018.
[72]Kusti, *Wawancara*, Surabaya, 09 Mei 2018.
[73]Wati, *Wawancara*, Surabaya, 09 Mei 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA STAND DI PASAR SYARIAH KUTISARI SURABAYA

A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemutusan Sepihak Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya

Sewa menyewa stand yang dilakukan oleh pasar syariah tidak berbeda dengan sewa menyewa seperti pada umunya dengan menggunakan akad *ijārah*, yaitu pihak pasar sebagai *mu'jir* (pemberi sewa), pedagang sebagai *musta'jir* (penyewa) dan stand sebagai objek sewa.

Mulanya pedagang sebagai *musta'jir* (penyewa) menyewa stand kepada pihak pasar sebagai tempat untuk berjualan, pihak pasar memberi pilihan stand mana yang akan disewa oleh pedagang, setelah sepakat maka pedagang membayar uang sewa sebesar Rp. 2.500.000; per-unit dengan jangka waktu sewa 1 tahun.

Pada bulan awal perjalanan sewa menyewa berjalan dengan lancar, hingga pedagang memperpanjang kembali satu tahun. Namun, memasuki satu bulan pada tahun kedua ada permasalahan yang terjadi yaitu secara tiba-tiba pedagang disuruh pindah oleh pihak pasar tanpa ada alasan yang jelas, dengan adanya kejadian seperti itu pedagang dengan terpaksa pindah ke tempat lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara Hukum Islam dalam hal *muāmalat* pemutusan sepihak tidak boleh dilakukan kecuali ada udzur Syar'i yang bisa diterima dalam pemutusan akad *ijārah* tersebut. Menurut ulama' madzhab Hanafi, perjanjian sewa menyewa itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (gila).[73]

Ulama' Hanafiyah membagi udzur (alasan) yang mewajibkan *fasakh* dalam tiga jenis, yaitu :[74]

1. Udzur dari pihak penyewa. Misalnya jika penyewa bangkrut atau beralih dari pekerjaan tertentu menjadi petani, atau dari petani menjadi pedagang, atau dari satu profesi ke profesi laiinnya. Hal itu karena orang yang bangkrut atau yang beralih dari suatu pekerjaan yang tidak dapat mengambil manfaat barang kecuali dengan adanya *dharar* (kerugian). Orang itu tidak dapat dipaksa untuk tetap berada dalam profesinya yang pertama, misalnya contoh lain, jika ia bepergian atau berpindah dari negerinya, karena melanjutkan akad dapat menyebabkan *dharar* baginya.
2. Udzur dari pihak orang yang meyewakan. Misalnya jika ia tertimpa utang yang besar dan tidak dapat melunasinya kecuali dengan menjual barang yang ia sewakan dan membayarnya dengan harganya.

[73]Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta:Prenadamedia Group, 2016), 241.
[74]Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqhul Islam Wa Adillatuhu*, Jilid V..., 407.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hal ini jika utangnya terjadi sebelum *ijārah* dan ditetapkan dengan bukti atau ikrar (pengakuan), akad *ijārah* dibuktikan keberadaannya dengan bukti. Dan, juga dengan ikrar (pengakuan), menurut Imam Abu Hanifah. Hal ini karena secara lahir manusia tidak mungkin mengaku dirinya berutang dengan berbohong. Sedangkan menurut dua sahabat Abu Hanifah, tidak dapat diterima pengakuan adanya utang setelah *ijārah* karena dia berada dalam posisi tertuduh.

3. Udzur dalam fisik barang atau sesuatu yang disewakan. Contoh, seperti jika seseorang menyewa kamar mandi disebuah kampung untuk ia bisniskan selama waktu tertentu. Kemudian ternyata penduduk kampung itu pergi (hijrah) maka ia tidak wajib membayar upah pada pemilik.

Dari ketentuan-ketentuan di atas bahwa dalam permasalahan pemutusan sepihak yang dilakukan oleh pihak pasar kepada pedagang tidak diperbolehkan, karena tidak ada alasan-alasan yang menjadi udzur syara' yang diperbolehkan dalam pembatalan (pemutusan) sepihak. Sudah sangat jelas Imam Hanafi berpendapat bahwa pemutusan akad *ijārah* hanya bisa dilakukan dengan tiga udzur tersebut, yang mana dari setiap udzur memiliki penempatan masing-masing, ada udzur dari pihak penyewa (*musta'jir*) bila mana penyewa mengalami bangkrut atau beralih dari suatu profesi ke profesi tertentu maka akad boleh di *fasakh*, selanjutnya dari pihak *mu'jir* (pemberi sewa) bila tertimpa hutang yang sangat besar dan tidak dapat melunasinya apabila tidak menjual barang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang ia sewakan maka hal tersebut boleh untuk menfasakh akad *ijārah,* dan selanjutnya dari objek sewa, bila mana objek sewa berubah dari tujuannya maka boleh menfasakh akad *ijārah*.

Pendapat lain mengemukakan pembatalan akad terjadi apabila rusaknya benda yang disewakan. Seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati, menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiaannya ditangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.[75] Dari pendapat itu menerangkan objek sewa terjadi masalah yaitu apabila objek sewa tidak sesuai peruntukannya, rusak kerena terjadi bencana, dan terjadi cacat yang timbul sebelum akad terjadi. Sedangkan dalam kasus yang dialami pedagang tidak ada yang masuk dalam tiga kategori tersebut, stand yang dipakai pedagang mulai dari awal terjadinya akad memang sudah diperuntukan untuk berdagang, wujud dari objek akad (stand) masih bagus tidak ada cacat dan pada saat berlangsungnya *ijārah* tidak terjadi yang bisa merusak objek akad (stand), sehingga secara Hukum Islam pemutusan sepihak yang dialami oleh pedagang tidak diperbolehkan.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tidak DiKembalikannya Uang Sewa

Sewa menyewa stand yang dilakukan oleh pihak pasar syariah dengan pedagang telah terjadi pembatalan (pemutusan) sepihak dari pihak

[75]Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*..., 326-327.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemberi sewa (*mu'jir*), setelah terjadi pemutusan sepihak uang sewa yang telah dibayarkan selama dua tahun tidak dikembalikan oleh pemberi sewa (*mu'jir*), sedang penyewa (*musta'jir*) sangat membutuhkan modal untuk berjualan kembali ditempat lain.

Pedagang terpaksa pindah ke tempat lain, mereka tidak bisa berbuat banyak untuk menuntut uang mereka kembali walaupun sudah berbagai cara mereka lakukan mulai dari jalan kekeluargaan yaitu mendatangi pihak pasar berbicara baik-baik hingga jalan paksaan sudah mereka lakukan akan tetapi tetap saja tidak dikembalikan.

Secara hukum Islam *ijārah* merupakan akad yang mengikat (*al-'aqd al-lazim*), adalah akad dimana apabila seluruh rukun dan syaratnya telah terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain. Akad jenis ini dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: *pertama*, akad mengikatkedua belah pihak seperti akad jual beli, sewa menyewa, hutang piutang dll. Dalam sewa menyewa masing-masing pihak tidak dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa tanpa persetujuan pihak lain. *Kedua*, akad mengikat satu pihak, yaitu di mana salah satu pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain, akan tetapi pihak lain dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak pertama, seperti akad *kafalah* (penanggungan) dan gadai (*ar-rahn*).[76]

[76]Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*..., 80.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari teori akad di atas *ijārah* merupakan termasuk akad yang mengikat seperti halnya akad jual beli dan utang piutang, kedua belah pihak telah sepakat dan telah memenuhi rukun dan syarat akad *ijārah* seketika itu juga keduanya telah terikat satu sama lain, keduanya tidak boleh seenaknya melakukan pemutusan (pembatalan) akad sepihak kecuali ada alasan yang dibenarkan secara syara'. Seperti halnya dalam tidak dikembalikannya uang sewa, pihak pasar sebagai (*mu'jir*) terikat dengan hak dan kewajibannya sehingga ketika terjadi pemutusan sepihak yang ia lakukan harus mengembalikan uang sewa pedagang karena itu merupakan kewajibannya yang harus dilakukan.

Dalam asas-asas perjanjian hukum Islam ada istilah asas konsensualisme yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa di antara kedua belah pihak tercapai persesuaian tujuan yang dikehendakinya, artinya apa yang dikehendaki oleh satu pihak adalah kehendak pihak lain pula, kehendak tersebut bertemu dalam "sepakat". Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual (kesepakatan).[77] Para ahli hukum Islam biasanya menyimpulkan asas konsensualisme dalam firman Allah QS. An-Nisā 29.

[77]Abdul Ghofur Anshori, *Pokok – Pokok Hukum Perjajian Hukum Islam di Indonesia*..., 22.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

يآأَيُّهَاالَّذِيْنَ أٰمَنُوْا لاَتَأْكُلُوا اَمْوَا لَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالبَاطِلِ اِلاَّاَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

Artinya: Wahai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali (jika makan harta sesama itu dilakukan) dengan cara tukar menukar berdasarkan perizinan timbal balik (kata sepakat) diantara kamu….. (Q.S An-Nisa': 29).[78]

Dari penjelasan asas konsensualisme tersebut bahwasanya jika apa yang dikehendaki oleh satu pihak itu adalah juga yang dikehendaki bersama, dalam artian salah satu pihak tidak boleh sesuka hati berkehendak tanpa ada kesepakatan. Di dalam hukum positif pun sama, dalam hal pihak menyewakan mengakhiri sepihak perjanjian sewa maka berlakulah ketentuan hukum perdata sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUHPER "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga",[79]dari situ pihak pihak yang perikatan tidak terpenuhi (dalam hal ini pedagang) dapat memilih memaksa pihak pasar untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya.

Wahbah Az-zuhaili berpendapat bahwa jika akad di *fasakh*, maka akad tersebut menjadi terlepas dan dianggap seakan-akan tidak terjadi kaitannya dengan kedua belah pihak harus mengembalikan semuanya

[78]Departemen Agama RI, *Al- Qur'an dan Terjemahan*..., 75.
[79]Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 290.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepada keadaannya semula sebelum akad. Dua orang yang berakad dikembalikan pada keadaan mereka sebelum terjadi transaksi, jika hal itu mustahil maka boleh dengan ganti rugi.[80]

[80]Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqhul Islam Wa Adillatuhu* Jilid IV..., 628.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis menyelesaikan pembahasan dan analisis terhadap praktik sewa menyewa stand dipasar syariah Kutisari Surabaya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara Hukum Islam dalam hal *muāmalat* pemutusan sepihak tidak boleh dilakukan, kecuali ada udzur Syar'i yang bisa diterima dalam pemutusan akad *ijārah* tersebut. Menurut ulama' madzhab Hanafi, perjanjian sewa menyewa itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (gila).
2. Secara hukum Islam *ijārah* merupakan akad yang mengikat (*al-'aqd al-lazim*), adalah akad dimana apabila seluruh rukun dan syaratnya telah terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain, sama halnya akad sewa menyewa dan utang piutang, kedua belah pihak telah sepakat dan telah memenuhi rukun dan syarat akad *ijārah* seketika itu juga keduanya telah terikat satu sama lain. Seperti halnya dalam tidak dikembalikannya uang sewa, pihak pasar sebagai (*mu'jir*) terikat dengan hak dan kewajibannya sehingga ketika terjadi

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pemutusan sepihak yang ia lakukan harus mengembalikan uang sewa pedagang karena itu merupakan kewajibannya yang harus dilakukan.

B. Saran

1. Pihak pasar seharusnya untuk lebih mempererat komunikasi dengan pedagang, tidak hanya untuk mencari keuntungan belaka akan tetapi sebagai patner sehingga apabila terjadi permasalahan tidak langsung membuat keputusan sepihak.
2. Apabila memang terjadi pemutusan sepihak seharusnya pihak pasar memenuhi kewajibannya yaitu dengan mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan secara penuh oleh pedagang sesuai dengan dalam kurun waktu berapa hari sebelum masa sewa berakhir, sehingga tidak ada yang dirugikan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Adesy & Fordebi. *Ekonomi dan Bisnis Islam*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017.

Al Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Sidoarjo: CV Cahaya Intan XII, 2014.

Al- Munajjid, Muhamad Shalih. *Intisari Fiqih Islami*. Nurul mukhlisin, Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera, 2007.

Al-asqalani, Al-Hafidz Ibnu Hajar. *Bulughul Maram.* Hamim Thohari Ibnu M Dalimi. Jakarta: PT Gramedia.

Al-Fauzan, Shaleh. *Fiqih Sehari-Hari*. Abdul Hayyie Al-Kattani, Jakarta: Gema Insani Press, 2005.

Al-Jaza'iri, Syaikh Abu Bakar Jabir. *Minhajul Muslim.* Mustofa 'Aini. Jakarta: Darul Haq, 2016.

Ali Zinuddin. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Anshori, Abdul Ghofur. *Pokok - Pokok Hukum Perjajian Hukum Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Bandung: PT Rineka Cipta, 2006.

Asy-Syaikh Ali, Syaikh Shalih bin Abdul Aziz. Terjemahan. *Fikih Muyassar, Panduan Praktis fikih dan hukum islam.* (Jakarta: Darul Haq, 2015).

Az-Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuh* jilid IV. Damaskus: Dar Al-Fikr, 2007.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqhul Islam Wa Adillatuhu* jilid V. Damaskus: Dar Al-Fikr, 2007.

Baharudin, Muhammad Hasan."Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di kota Palangka Raya di Tinjau Dari Hukum Perdata", Skripsi–IAIN Palangka Raya, 2017.

Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Press, 1993.

Departemen Agama RI. *Al- Qur'an dan Terjemahan*. Surabaya: Mekar Surabaya, 2004.

Dianingsih, Astika Nur."Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (ijarah) Kamar Indekos (studi kasus Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)".Skripsi–IAIN Purwokerto, 2016.

Faida, Nur."Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Lahan Pinjaman di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya", Skripsi–UIN Sunan Ampel, 2015.

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

Huda, Moh. Ibnu Sabilil. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Dukuh Menanggal 1 Gayungan Surabaya", Skripsi–UIN Sunan Ampel, 2014.

Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.

Masruhan, Musfiqoh Siti. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Uin Sunan Ampel Press, 2014.

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

Pasaribu, Chairuman dan Lubis Suwardi. *Hukum Perjanjian Dalam Islam.* Jakarta:Sinar Grafika, 1994.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pratiwi, Ayuk."Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios (studi kasus di menco raya, kelurahan gonilan, kartasura)", Skripsi– Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2016.

Rahman, Abdul. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.

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

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

Sjahdeini,Sutan Remy. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2014.

Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2004.

Untung, Budi. *Hukum dan Etika Bisnis*. Yogyakarta : Penerbit Andi Yogyakarta, 2012.

Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN/III/2002.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hani. *Wawancara*. 09 Mei 2018.

Ida. *Wawancara*. Surabaya, 20 Juni 2018.

Kusti. *Wawancara*. Surabaya, 09 Mei 2018.

Sumiati. *Wawancara*. Surabaya, 09 Mei 2018.

Umi. *Wawancara*. Surabaya, 09 Mei 2018.

Wati. *Wawancara*. Surabaya, 09 Mei 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id