

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA LAPAK DI JALAN WISATA MENANGGAL KEC.
GAYUNGAN KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan kepada

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu

Ilmu Syariah dan HUKUM

Oleh:

ITTAQI TAFUZI

NIM: C92216110

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

JURUSAN HUKUM PERDATA ISLAM

PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH

SURABAYA

2020

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ittaqi Tafuzi
NIM : C92216110
Semester : VIII
Jurusan : Hukum Perdata Islam
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul
“ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWAWA LAPAK DI
JALAN WISATA MENANGGAL KEC. GAYUNGAN KOTA SURABAYA” adalah
asli dan bukan plagiat, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 20 Juni 2020


METERAI
TEMPEL
06A3DAHF37369628
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Ittaqi Tafuzi

NIM. C92216110

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh **Ittaqi Tafuzi** NIM. **C92216110** ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 30Juni 2020

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded loop on the left and several smaller, more intricate strokes on the right, ending in a small hook.

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

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Ittaqi Tafuzi ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah UIN Sunan Ampel pada hari , tanggal dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,



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

NIP. 196303271999032001

Penguji II,



Dra. Nurhayati, M. Ag

NIP. 196806271992032001

Penguji III



Saoki, MHI

NIP. 197404042007102005

Penguji IV



M. Jazil Rifqi, S.Sy., M.H.

NIP. 199111102019031017

Surabaya, 21 Juli 2020

Mengesahkan

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Masruhan, M. Ag

NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpustakaan@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 : ITTAQI TAFUZI
NIM : C92216110
Fakultas/Jurusan : SYARIAH DAN HUKUM/ HUKUM EKONOMI SYARIAH
E-mail address : ittaqitafuzi106@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
 Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

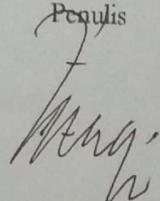
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA-MENYEWA LAPAK DI JALAN WISATA
MENANGGAL KEC. GAYUNGAN KOTA SURABAYA

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 8 Agustus 2020

Pengulis

(ITTAQI TAFUZI)

jual beli untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Kebanyakan transaksi yang dilakukan tersebut adalah peralatan aksesoris, nasi dan lauk, dan macam kebutuhan manusia lainnya.

Mereka mendapatkan lapak untuk berdagang dengan cara menyewa lapak pada seseorang yang biasa orang sekitar sebut kepala pasar. Di kawasan Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya sistem penyewaan lapak terbagi menjadi tiga bagian dengan berbeda pengelola atau biasa disebut kepala pasar, terdapat tiga bagian dengan macam macam harga disetiap lapaknya tergantung tempat dan luas yang akan pedagang pilih. Di dalam akad sewa ini dilakukan antara penyewa dan kepala pasar, yaitu pedagang kaki lima membayar Rp. 300.000,- per bulan untuk lokasi yang di belakang sedangkan untuk lokasi yang di depan Rp. 75.000,- per hari ada juga Rp. 1.000.000,- per bulan untuk lahan pedagang kopi. Dari iuran bulanan baik harian yang sudah pedagang bayarakan sesuai akad, pedagang tidak akan ada lagi penarikan seperti kebersihan, keamanan, dan lain sebagainya.

Melihat hal tersebut, dengan adanya ketidak samaan praktik sewa-menyewa yang berada di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya dengan syariat Islam maka peneliti tertarik dan menilai perlu adanya penelitian dalam praktik sewa-menyewa lapak. Untuk itu peneliti mengangkat judul:

“Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Lapak Di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya”

pihak kedua tidak memberitahu status kepemilikan objek sewa. Menurut permendagri no.1 tahun 2016, jika kepemilikan tanah tersebut sah milik kelurahan Kedurus maka pihak kedua melanggar pasal 12 yaitu tidak meminta izin kepada kepala kelurahan tidak membayar sewa sehingga tidak terikat perjanjian secara jelas mengenai jenis, luas dan besaran sewa.¹⁶

Dari beberapa skripsi yang sudah peneliti paparkan diatas ada kesamaan dalam akad namun ada beberapa pembahasan yang sangat jelas berbeda dari skripsi sebelumnya dengan penelitian yang akan dibahas dalam skripsi ini. karena dalam penelitian ini ada beberapa aspek yang akan dibahas selain pada akad *Ijārahnya* dalam skripsi ini membahas praktik dalam sewa-menyewa di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya ini sudah sesuai hukum Islam.

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan serta mengetahui bagaimana sistem pelaksanaan dalam penyewaan lapak yang ada di Jl. Wisata menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya.
2. Untuk mengetahui penjelasan mengenai Analisis Hukum Islam praktik sewa-menyewa lapak di Jl. Wisata menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya.

¹⁶ Rulita Tri Wahyuni, *Sewa Lapak Di Kelurahan Kedurus Kecamatan Karang Pilang Surabaya Dalam Kajian Akad Ijārah Dan Permendagri No. 01 Tahun 2016* (Surabaya: 2018).

pertama ini dapat kita ketahui diantaranya yaitu meliputi 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 : pada bab kedua ini membahas tentang teori akad sewa-menyewa. Bab dua ini berisi tentang teori dari pengertian *Ijārah*, syarat dan rukun *Ijārah*, macam-macam *Ijārah* dan apa saja yang dapat membatalkan akad *Ijārah*. Pada bab ini juga merupakan hasil telaah dari beberapa literatur guna membuka pemikiran serta wawasan kita dalam memahami dan menganalisis fenomena yang ada.

Bab ketiga : bab ketiga ini membahas hasil penemuan dan gambaran umum tentang pedagang kaki lima yang ada di kawasan Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya, penjelasan mengenai mekanisme sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima dan penyelesaian masalahnya.

Bab ke-empat : berisi tentang analisis dari segi pandang Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lapak untuk usaha pedagang kaki lima di kawasan Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya.

Bab ke-lima : bab lima ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini pada bab lima bagian penutup yang merupakan kesimpulan dari pembahasan mulai bab pertama hingga sebelum bab ke lima, selain kesimpulan pada bab ini juga berisi saran bagi pihak-pihak yang bersangkutan dengan penelitian ini.

meringankan salah satu pihak atau tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Oleh karena itu, para *fuqaha'* menilai bahwa *Ijārah* merupakan suatu hal yang boleh dilakukan. Berikut beberapa ayat dan Hadith yang dijadikan argumentasi oleh para *fuqaha'* terhadap kebolehan *Ijārah*.³⁷

a. Dasar Hukum dari Al-Quran

Adapun beberapa ayat al-Quran yang dijadikan landasan yakni sebagai berikut:

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

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيْمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ
وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لِأَبْنَاءِ وَالِدَاتِ يُؤَلِّدُهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ يُولَدُهَا وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٣٣)

“artinya: Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. sescorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”(QS. Al-Baqarah: 233).³⁸

Dapat kita fahami dari ayat diatas merupakan dasar dimana dapat kita jadikan landasan hukum persoalan sewa-menyewa (*Ijārah*). Sebab pada ayat tersebut diterangkan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu

³⁷Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah* (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), 30.

³⁸Departemen Agama RI, *al-Quran dan Tafsirnya* (Jakarta: Widya Cahaya, 2011), 343.

bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atau pembayaran sebagai ganti dari jasa tersebut.³⁹

2) Surah al-Maidah (5) ayat 9:

وَعَدَ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَهُمْ مَغْفِرَةٌ وَأَجْرٌ عَظِيمٌ (٩)

“artinya: Allah telah menjanjikan kepada orang-orang yang beriman dan yang beramal saleh, (bahwa) untuk mereka ampunan dan pahala yang besar”.(QS. Al-Maidah:9)⁴⁰

Dalam ayat ini telah dijelaskan tentang siapa saja yang mengingat karunia Allah SWT, berjanji mendengarkan dan mena’ati Nabi kemudian bertakwa kepada Allah Serta berlaku adil maka Allah menjanjikan memberi pahala kepada mereka.

3) Surah al- Qasas (28) ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ (٢٦)

“artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".(QS. Al-Qasas: 26)⁴¹

Telah dijelaskan dalam ayat tersebut bahwa dapat dipahami bahwa disyaratkan adanya imbalan atau upah atau mempekerjakan orang lain yang memiliki keahlian di bidangnya.

b. Dasar Hukum al-Sunnah

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: قَالَ اللَّهُ ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ عَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ (رواه البخاري)

Hadith bersumber dari Abu Hurayrah r.a. berasal dari Nabi saw. beliau bersabda: “Allah berfirman: “ada tiga kelompok yang aku musuhi pada hari

³⁹Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 196.

⁴⁰Depag RI, *al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: PT Sinar Baru Algesindo, 2006), 108.

⁴¹Depag RI, *al-Quran dan Terjemahnya*,..... 279.

pembalasan nanti; yaitu seorang tokoh yang diberi tanggung jawab, tetapi kemudian berlaku khianat, dan seorang tokoh yang mengeksploitasi manusia, kemudian ia mengambil harganya, dan seorang tokoh yang memanfaatkan jasa pihak lain tetapi tidak memberikan upah”⁴²

Hadith tersebut menjelaskan bahwa jika kita menyewa jasa suatu pekerjaan maka sudah seharusnya kita memberikan imbalan atas manfaat jasa yang sudah diberikan orang tersebut kepada kita. Dan janganlah menjadi seseorang ketika sudah mendapat amanah baik dari Allah atau manusia wajib untuk dijalankan, jangan ingkar, karena mereka mereka yang ingkar dan tidak memberi upah kepada pekerja yakni golongan yang Allah benci. Tidak hanya dalam ayat al-Quran saja yang memperbolehkan sewa-menyewa dalam Hadith pun dijelaskan tentang kebolehnya untuk menyewa manfaat baik dari benda atau manfaat jasa.

عَنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ (٢٤٣٤) ابن ماجه كتاب: الأحكام باب: الأجر الأجراء)

Dari Abdullah Ibnu Umar bersabda: bahwa Rasulullah saw. bersabda “Berikanlah upah pekerja sebelum kering keringatnya.” (HR Ibnu Majah)⁴³

Adapun Hadith ini menjelaskan tentang kewajiban kita sebagai penyewa hendaklah secepat mungkin memberikan gaji atau upah terhadap seseorang yang telah kita abil manfaat jasanya. Karena dalam Hadith tersebut dengan jelas menyebutkan “berikan upah pekerja sebelum kering keringatnya”. Sesuai dengan perjanjian diawal dimana mereka bekerja untuk diberi upah.

⁴² Al-Bukhārī. “Ṣaḥīḥ al-Bukhārī”. Ḥaḍīth no.2075. Kitab: al-Buyū’dst, Terj. Suqiyah Musafa’ah, *Ḥaḍīth Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya, UIN Sunan Ampel Press), 90.

⁴³ Ibnu Mājah, “Sunan Ibn Mājah”. Ḥaḍīth no. 2434. Kitab: al-Aḥḳān.....dst, Terj. Suqiyah Musafa’ah, *Ḥaḍīth Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya, UIN Sunan Ampel Press), 91.

bahwa sewa-menyewa (*ijārah*) adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik benda yang bergerak maupun yang tidak bergerak ataupun jasa yang diterima dari orang lain dengan adanya upah-mengupah sesuai dengan perjanjian yang ada diawal yang sudah disepakati dengan syarat-syarat tertentu. Jika akad sewa-menyewa sudah berlangsung dengan begitu penyewa sudah berhak menikmati manfaat dari barang atau jasa yang sudah disewanya dan orang yang sudah menyewakan barang atau jasa tersebut berhak mendapatkan upah sesuai dengan kesepakatan diawal yang telah mereka sepakati.

Para ulama berpendapat bahwasannya *ijārah* itu disyariatkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia membutuhkan bantuan manusia lain untuk keperluannya, yang sejatinya manusia adalah makhluk yang selalu memiliki keterbatasan dan kekurangan. Sehingga manusia selalu terikat antara yang satu dengan yang lainnya. *Ijārah* adalah salah satu solusi yang dibutuhkan manusia dalam mengatasi keterbatasannya dalam kehidupan bermasyarakat.

Dari penjelasan di atas, sangat mustahil bila manusia dapat memenuhi kehidupannya sendiri tanpa bantuan orang lain dalam mencukupkan kehidupannya tanpa berinteraksi dengan (*berijārah*) dengan manusia yang lainnya. Sehingga pada akad sewa-menyewa pada lahan pertanian yang termasuk dalam akad *ijārah*

diperbolehkan menurut pendapat ulama. Dalam arti lain bahwa dengan akad sewa-menyewa lahan pertanian pada akad *ijārah* adalah berlandaskan dengan asas tolong menolong yang telah dianjurkan dalam agama. Selain itu juga adalah sebagai jalan untuk memenuhi kebutuhan hajatnya. Oleh sebab itu ulama menilai bahwa *ijārah* merupakan suatu hal yang di perbolehkan.⁴⁶

C. Rukun Dan Syarat Sah Sewa-menyewa

Secara etimologi, dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, rukun adalah yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerja,⁴⁷ sedangkan syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.⁴⁸ Menurut Satria Effendi M. Zein, bahwa menurut bahasa, syarat adalah sesuatu yang menghendaki adanya sesuatu yang lain atau sebagai tanda.⁴⁹

Secara terminologi, yang dimaksud dengan syarat adalah segala sesuatu yang tergantung adanya hukum dengan adanya sesuatu tersebut, dan tidak adanya sesuatu itu mengakibatkan tidak ada pula hukum, namun dengan adanya sesuatu itu tidak mesti pula adanya hukum.⁵⁰ Hal ini sebagaimana dikemukakan Abd al-Wahhab Khalaf,⁵¹ bahwa syarat adalah sesuatu yang keberadaan suatu hukum tergantung pada keberadaan sesuatu itu, dan dari ketiadaan sesuatu itu diperoleh ketetapan ketiadaan hukum tersebut. Yang

⁴⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 231.

⁴⁷ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2004), 966.

⁴⁸ *Ibid*, 1114.

⁴⁹ Satria Effendi M. Zein, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenada Media, 2005), 64.

⁵⁰ Alaidin Koto, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 50.

⁵¹ Abd al-Wahab Khalaf, *ilm Usul al-Fiqh* (Kuwait: Dara al-Qalam, 1978), 118

dewasa (baligh). Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk (berakal).

Sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi syarat-syarat berikut ini:

- 1) Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa. Maksudnya, kalau didalam perjanjian sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah
- 2) Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, harus jelas dan terang mengenai objek sewa-menyewa, yaitu barang yang disewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
- 3) Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan.
- 4) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan. Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu,

kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi penyewa.

- 5) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan porstitusi atau, menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada peramal. Selain itu, juga tidak sah perjanjian pemberian uang (*Ijārah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.⁵⁶

D. Beberapa Ketentuan Tentang Hukum Sewa (*Ijārah*)

Dalam hukum sewa-menyewa (*Ijārah*) ada beberapa ketentuan yang harus diketahui yakni:

- a. Diperbolehkan menyewa guru untuk mengajar ilmu atau kerajinan.
- b. Diperbolehkan menyewa seseorang dengan memberinya makan serta pakaian.

⁵⁶ Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 145-146.

Setelah tuntas kita bahas tentang rukun pada akad sewa-menyewa (*Ijārah*) maka tidak lengkap jika tidak membahas syarat sahnya dari akad sewa-menyewa (*Ijārah*), berikut beberapa syarat sahnya akad sewa-menyewa (*Ijārah*) dan analisisnya:

Sahnya perjanjian sewa-menyewa (*Ijārah*) harus syarat-syarat sebagai berikut, namun sebelum pada syarat-syarat akad sewa-menyewa (*Ijārah*) adapun unsur yang penting dan wajib untuk diketahui yaitu kedua belah pihak harus cakap bertindak dalam Hukum Islam, yaitu mempunyai kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*baligh*). Kembali pada beberapa syarat sahnya akad sewa-menyewa (*Ijārah*), yakni sebagai berikut:

1. Tidak adanya unsur pemaksaan dalam pelaksanaan akad berlangsung, kedua belah pihak harus saling rela melakukan perjanjian. Sesuai dengan yang ada di lapangan dimana pengelola pasar dengan pedagang melakukan perjanjian sewa-menyewa dalam istilah islam disebut akad *Ijārah* dengan keadaan sama-sama sadar dan rela sehingga tidak adanya unsur pemaksaan.
2. Kejelasan mengenai objek, objek yang akad disewakan dapat langsung disaksikan oleh penyewa, lama berlangsungnya masa sewa serta besar uang yang akan dibayar oleh penyewa harus dijelaskan di awal. Di syarat ini yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak dimana pihak pengelola pasar selaku pihak yang menyewakan (*Ma'jur*) menghentikan perjanjian dimana awal kesepakatan lapak disewa dengan harga Rp. 300.000,- selama satu bulan, namun belum habis masa sewa pihak

pengelola pasar menerima tawaran dari pedagang lain dengan harga Rp.1.000.000,- dan pengelola pasar menyewakan lapak tersebut dengan alasan mendapat tawaran lebih tinggi. Hal tersebut jelas tidak diperbolehkan dalam syariat Islam.

3. Objek yang menjadi sewa-menyewa (*Ijārah*) dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya, kegunaan dan manfaat dari objek yang disewakan harus jelas dan dapat digunakan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya. Yang menjadi objek dalam sewa-menyewa yang ada di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya yaitu lahan lapak, objek tersebut digunakan oleh para pedagang sesuai dengan peruntukannya. Jadi dapat dikatakan sah karena objek jelas dan dapat dimanfaatkan sesuai dengan kegunaannya.
4. Objek sewa-menyewa dapat diserahkan, maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa dapat diserahkan sesuai denganyang diperjanjikan. Seperti halnya lapak yang sudah pedagang sewa dari pengelola pasar, lapak tersebut diberikan kepada pedagang setelah melakukan perjanjian atau kesepakatan terlebih dahulu.
5. Kemanfaatan objek yang disewakan atau diperjanjikan adalah yang diperbolehkan oleh agama, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah hukumnya dan wajib untuk ditinggalkan. Dalam hal ini lapak yang disewakan oleh pengelola pasar kepada pedagang guna memfasilitasi

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

- 1) Dari seluruh pembahasan yang telah peneliti jelaskan dalam bab ke bab sebelumnya maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa lapak pedagang yang berada di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya dimana mereka memanfaatkan tempat yang menurut mereka strategis untuk berdagang. Berawal dari kegiatan beberapa pedagang yang berjualan ditempat tersebut, dengan berjalannya waktu semakin banyak warga yang berminat untuk berdagang ditempat tersebut. Akhirnya dibagi menjadi tiga blok karena banyaknya pedagang dan diterapkan pembayaran uang sewa kepada kepala pasar selaku pengelola pasar sebesar Rp.1.000.000,-,00 dan Rp. 300.000,-, perbulan serta ada juga Rp. 75.000,-, per hari. Setelah pembayaran selesai tidak adanya bukti tertulis sebagai penguat perjanjian hanya ada perjanjian lisan. Dengan begitu pengelola pasar bebas memindahkan pedagang dari blok satu ke blok lainnya tanpa memperdulikan jangka waktu pembayaran yang sudah dibayar oleh penyewa, dengan alasan pengelola pasar mendapatkan penyewa lain dengan harga sewa yang lebih tinggi. Para pedagang beraktifitas dari pukul 17.00-02.00 WIB. Di luar jam tersebut pedagang wajib membersihkan lapaknya karena jalan akan digunakan untuk peseda motor dan mobil yang berlalu lalang.

- Yazid. Muhammad. 2014. *Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press).
- Yusuf. Muri. 2017. *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan penelitian gabungan* (Jakarta: PT Fajar Interpretama Mandiri).
- Serosa. Samiaji. 2012. *Penelitian Kualitatif Dasar-dasar* (Jakarta: PT. Indeks).
- Suryanto. Bagong dan Sutinah. 2005. *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Prenada Media Grup).
- Narbu. Cholid dan Acmedi. Abu. 1999. *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara).
- Suharsimi. Arikunto. 2006. *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta).
- Prastowo. Andi. 2014. *Metodelogi Penelitian Kualitatif dalam Prespektif Rancangan Penelitian* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media).
- Pasaribu. Chairuman. 2004. *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafindo).
- Rawas Qal'aji. Muhammad. 1985. *Mu'jam Lughat al-Fuqaha* (Beirut: Darun Nafs).
- asy-Syarbasyi. Ahmad. 1987. *Mu'jam al-Iqtisad al-Islami* (Beirut: Dar Alamil Kutub).
- Sudarsono. Heri. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonosia).
- Al-Jazairy. Abdurrahman. 1996. *Al-Fiqhu 'ala Madzahib Al Arba'ah* (Beirut: Daar Al Fikr).
- Syafe'i. Rahmat. 2006. *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia).
- Departemen Agama RI. 2011. *al-Quran dan Tafsirnya* (Jakarta: Widya Cahaya).
- Depag RI. 2006. *al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: PT Sinar Baru Algesindo).
- Syafii Antonio. Muhammad. 2001. *Bank Syariah* (Jakarta: Gema Insani Press).
- Syariffudin. Amir. 2009. *Ushul Fiqh Jilid 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Sabiq. Sayyid. 2013. *Fiqh Sunnah*, terjemahan. Tirmidzi (Jakarta: Pustaka al Kautsar).
- Hasan. M. Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).

- Departemen Pendidikan Nasional. 2004. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka).
- M. Zein. Satria Effendi. 2005. *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenada Media).
- Koto. Alaidin. 2004. *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Khalaf. Abd al-Wahab. 1978. *ilm Usul al-Fiqh* (Kuwait: Dara al-Qalam).
- Abu Zahrah. Muhammad. 1958. *Usul al-Fiqh* (Cairo: Dara al-Fikr al-‘Arabi).
- Ghofur Anshori. Abdul. 2006. *Hukum dan Praktik Perwakafan di Indonesia* (Yogyakarta: Pilar Media).
- Nur Fatoni. Siti. 2014. *Pengantar Ilmu Ekonomi* (Bandung: CV. Pustaka Setia).
- Bakar Jabir. Syaikh Abu. 2006. *Minhajul Musim, Konsep Hidup Ideal Dalam Islam* (Jakarta: Darul Haq).
- PPHIMM. 2017. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Depok: Penadamedia, 2017), 87.
- K. Lubis. Suhrawardi. 2000. *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika).
- A. Mas’adi. Gufron. 2000. *Fiqih Muamalah Konstektual* (Jakarta: PT Grafindo Persada).
- Abi Bakar ibn Muhamad Husaini. Imam Taqiyudin. 2000. *Kifayah al-akhyar juz 1* (Surabaya: Sayyid Nabhan).
- Djamil. Fathuuahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika).
- Kartasasmitha. Ginandjar. 1996. *Pembangunan Untuk Rakyat: Memadukan Pertumbuhan dan Pemerataan* (Jakarta: PT. Pusaka Cisendo).
- Risnawati. Dewi. 2017. “*Pengelolaan Aset Desa dalam Upaya Meningkatkan Kesejahteraan di Desa*”. Ilmu Pemerintahan. Vol. 5 No. 1.
- Naiman (tokoh masyarakat). 2020. *Wawancara*, Wisata Menanggal, 16 Januari.
- Sutisno. 2020. *Wawancara*, Wisata Menanggal, 18 Januari.
- Azam Al-Hadi. Abu. 2014. *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press).

