TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN YANG BUKAN MILIKNYA

(Studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)

SKRIPSI

OLEH :
AGUNG RESKY SAPUTRA
NIM. C92216077

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: AGUNG RESKY SAPUTRA
Nim	: C92216077
Fakultas/ Jurusan/ Prodi	: Syariah dan Hukum/ Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)

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

Surabaya, 11 Juni 2020

Saya yang menyatakan

METERAI TEMPEL

29713AHF316924876

6000

ENAM RIBU RUPIAH

AGUNG RESKY SAPUTRA

C92216077

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoaro) yang ditulis oleh AGUNG RESKY SAPUTRA C92216077 telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 12 Juni 2020

Dosen Pembimbing

Muh. Sholihuddin, M.HI
NIP. 197707252008011009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Agung Resky Saputra NIM C92216077 ini telah dipertahankan didepan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari selasa, 14 Juli 2020 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,

Muh. Sholihuddin, M.HI.
NIP. 197707252008011009

Penguji II,

H.Abu Dzarrin Al Hamidy.M.Ag.
NIP. 197730604200031005

Penguji III,

Sri Wigati, MEI.
NIP. 197302212009122001

Penguji IV

Riza Multazam Luthfy, S.H., M.H
NIP. 198611092019031008

Surabaya, 15 Februari 2021

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

Dr. H. Masruhan, M.Ag.
NIP. 195904041988031003

KEMENTRIAN 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	: Agung Resky Saputra
NIM	: C92216077
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail	: agungrezky18@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 ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN YANG BUKANN MILIKNYA (studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan 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 saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 11 Juni 2020
Penulis

Agung Resky Saputra

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)" ini ditulis untuk menjawab pertanyaan yang telah dituangkan dalam dua rumusan masalah yaitu: bagaimana praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo ? dan bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo?

Skripsi ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*) dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode deksriptif kualitatif yakni mendeskripsikan data mengenai praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo untuk disusun secara sistematis kemudian dianalisis menggunakan ketentuan Hukum Islam dengan menggunakan teori hak milik dan akad *ijārah*.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: Pertama,praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo yaitu praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh penduduk sekitar pasar dengan pedagang pasar. Di pasar tersebut, peduduk sebagai pihak yang meyewakan (*mu'ajir*) dan pedagang sebagai penyewa *(musta'jir)* . Obyek sewa menyewa tersebut yaitu sebuah lahan yang berupa jalan desa yang di sewakan oleh penduduk kepada pedagang untuk dijadikan lapak. *Kedua,* praktik sewa menyewa lahan tersebut ditinjau dari kacamata Hukum Islam menggunakan teori hak milik dan akad *ijārah.* Hasil tinjauan Hukum Islam yaitu praktik sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh penduduk dengan pedagang Pasar Tebel tidak sesuai dengan Hukum Islam karena adanya kecacatan dalam akad. Kecacatan tersebut yaitu obyek sewa yang merupakan jalan desa adalah bukan milik dari pedagang (pemberi sewa).

Pada akhir penulisan skripsi ini, penulis menyarankan penduduk sekitar Pasar Tebel sebaiknya jangan mengambil keuntungan dengan hadirnya pedagang di lingkungannya dengan cara menyewakan jalan desa di depan rumahnya. Selain itu, alangka baiknya jika terdapat pedagang yang hendak membuka lapak didepan rumah, sebaiknya penduduk mendiskusikan hal tersebut dengan pedagang dan pengurus pasar supaya tidak terjadi sewa menyewa lahan yang bukan miliknya.

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
PERSETUJUAN PUBLIKASI v
ABSTRAK vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR TABEL xii
DAFTAR GAMBAR xiii
DAFTAR TRANSLITERASI xiv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 7
C. Rumusan Masalah 8
D. Kajian Pustaka 8
E. Tujuan Penulisan 12
F. Kegunaan Hasil Penelitian 12
G. Definisi Operasional 13
H. Metode Penelitian 13
I. Sistematika Pembahasan 18
BAB II KONSEP HAK MILIK DAN AKAD SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*) DALAM HUKUM ISLAM 20
A. Konsep Hak Milik 20
1. Pengertian Hak Milik 21
2. Sebab-sebab kepemilikan 22
3. Macam-macam kepemilikan 24
B. Konsep Akad Sewa Menyewa (*ijārah*) Dalam Hukum Islam 32
1. Akad 32
2. Rukun dan Syarat Akad 34

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. Pengertian Akad Sewa Menyewa (*Ijārah*) 36
4. Landasan Hukum 37
5. Rukun dan Syarat Akad *Ijārah* Hukum 40
6. Jenis-jenis *Ijārah* Hukum 43
7. Batal dan Berakhirnya Akad *Ijārah* Hukum 44

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN YANG BUKAN MILIKNYA DI PASAR TEBEL GEDANGAN SIDOARJO 46

A. Gambaran Umum Desa Tebel..... 46
B. Gambaran Umum Pasar TebelI..... 47
1. Sejarah Berdirinya..... 47
2. Letak Geografis..... 50
3. Cara Pengelolaan Pasar 53
4. Praktik Sewa Menyewa Lahan di Pasar Tebel 55

BAB IV Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya 60
A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Lahan yang Bukan Miliknya di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo 60
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya..... 62
1. Tinjauan Menurut Hak Milik Dalam Islam 62
2. Tinjauan Menurut Akad *Ijārah* 68

BAB V PENUTUP 73
A. Kesimpulan 73
B. Saran 74

DAFTAR PUSTAKA 75
LAMPIRAN 79

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 TABEL

Tabel 3.1Jenis dan Jumlah pedagang di Pasar Tebel 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

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1Peta Lokasi Pasar Tebel 50

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

Manusia adalah makhluk ciptaan Allah swt yang paling sempurna diantara makhluk yang lainnya. Manusia merupakan makhluk ciptaan Allah Swt yang paling tinggi derajatnya. Allah swt menciptakan manusia secara sempurna bukan tanpa tujuan. Tujuan manusia diciptakan secara sempurna karena manusia sudah ditakdirkan untuk menjadi *Khalīfah* (pemimpin) di bumi ini.

Hal ini sesuai dengan firman Allah Swt yang berbunyi

وَلَقَدْ كَرَّمْنَا بَنِي آدَمَ وَحَمَلْنَاهُمْ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ وَرَزَقْنَاهُمْ مِنَ الطَّيِّبَاتِ وَفَضَّلْنَاهُمْ عَلَىٰ كَثِيرٍ مِمَّنْ خَلَقْنَا تَفْضِيلًا

Artinya : Dan sesungguhnya telah Kami muliakan anak-anak Adam, Kami angkut mereka di daratan dan di lautan, Kami beri mereka rezeki dari yang baik-baik dan Kami lebihkan mereka dengan kelebihan yang sempurna atas kebanyakan makhluk yang telah Kami ciptakan.[1] *QS Al- Isra*'ayat 70.

Karena diciptakan sebagai *Khalīfah,* tentu manusia memiliki kelebihan daripada makhluk yang lain. Salah satu kelebihan yang dimilki manusia yaitu mempunyai akal. Hal ini selaras dengan definisi manusia di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia "makhluk yang berakal budi

[1] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Dan Terjemahannya* (Bandung: CV Diponegoro, 2006), 231.

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

(mampu menguasai makhluk lain)".[2] Kemudian, akal diciptakan Allah Swt kepada manusia agar menggunakannya untuk berpikir.

Selain memiliki akal untuk berpikir, manusia juga diciptakan Allah Swt mempunyai sifat hakiki. Sifat hakiki yang dimiliki manusia yaitu sebagai makhluk individu dan sosial. Manusia disebut sebagai makhluk individu karena memiliki satu kesatuan antara aspek jasmani dan rohani yang tidak dapat dipisahkan. Sedangkan manusia sebagai makhluk sosial yaitu makhluk yang saling membutuhkan antara satu dengan yang lain, hidup bersama dengan manusia lain dan tidak dapat melakukan kegiatannya sendiri tanpa adanya keterlibatan orang lain.[3] Eksistensi manusia sebagai mahluk sosial merupakan fitrah yang ditetapkan oleh Allah Swt.

Dalam menjalankan kehidupan sebagai makhluk sosial, manusia akan selalu berhubungan sesama manusia yang lain. Bentuk hubungan manusia semakin hari semakin berkembang seiring dengan perkembangan zaman. Perkembangan tersebut terjadi akibat kebutuhan manusia yang makin hari makin bertambah. Salah satu bentuk hubungan manusia yang mengalami perkembangan yang pesat yaitu dalam hal ber*muamalah*.

Muamalah menurut bahasa berasal dari kata *'amala* yang artinya saling bertindak, saling berbuat, dan saling beramal. Secara

---

[2] Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan,"*Kamus Besar Bahasa Indonesia*", https://kbbi.kemdikbud.go.id, diakses padal 22 September 2019.

[3] Dedi Hantono et al.,"*Aspek Perilaku Manusia Sebagai Makhluk Individu Dan Sosial Pada Ruang Terbuka Publik*", *National Academic Journal Of Architercture*, Vol. 5 No 2 (2018), 86.

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

istilah, *muamalah* merupakan sistem kehidupan.[4] *Muamalah* juga dapat diartikan sebagai segala aturan agama yang mengatur hubungan antara sesama manusia, dan antara manusia dan alam sekitarnya tanpa memandang perbedaan. Bentuk kegiatan *muamalah* semakin hari semakin berkembang seiring dengan berkembangnya ilmu pengetauhan dan teknologi. Seperti hadirnya sistem jual beli *online*, *E-Money*, *Mobile Banking* dan lain sebagainya.

Pada dasarnya segala kegiatan *muamalah* itu diperbolehkan kecuali ada dalili yang tegas-tegas mengharamkannya. Hal ini sesuai dengan kaidah fiqh :

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الإِبَاحَةُ الاَّ أَنْ يَدُ لَّ دَلِيْلٌ عَلىَ تَحْرِيْمِهَا

Artinya: "Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya".[5]

Salah satu bentuk kegiatan *muamalah* yang mengalami perkembangan adalah sewa menyewa. Sewa menyewa sudah tidak asing di telinga kita. Sewa menyewa di Indonesia dilakukan oleh seluruh lapisan masyarakat. Baik secara perorangan maupun badan usaha, mulai dari pedagang kecil hingga pedagang besar.

Berbicara mengenai sewa menyewa, tentu sangat menarik untuk dibahas. Banyak ditemukan hal- hal yang menarik dari sewa menyewa. Salah satu hal yang menarik dari sewa menyewa adalah manfaatnya. Salah satu manfaat dari sewa menyewa adalah seseorang

[4] Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 10.
[5] A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Kencana, 2006), 10.

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

dapat mengambil manfaat terhadap suatu barang atau jasa tanpa harus memilikinya. Hanya saja penyewa diwajibkan untuk memberikan imbalan sesuai kesepakatan kepada pihak yang menyewakan. Salah satu bentuk sewa menyewa yang umum terjadi di masyarakat adalah sewa menyewa tanah atau lahan.

Mengenai sewa menyewa lahan, pada zaman dahulu hingga saat ini manusia pasti membutuhkan lahan untuk digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Contoh kebutuhan lahan dalam kehidupan manusia adalah sebagai tempat tinggal dan tempat mencari rezeki. Kebutuhan akan ketersediaan lahan makin hari makin bertambah sedangkan jumlah lahan yang tersedia di bumi ini jumlahnya tetap. Tidak mungkin jumlah lahan bisa bertambah karena lahan tidak ada yang bisa membuatnya. Pada saat ini untuk bisa memiliki sebuah lahan dengan cara membeli tentu lebih sulit daripada zaman dahulu karena harga jual tanah makin hari makin tinggi. Untuk menyiasati hal tersebut, maka di bentuklah sistem sewa menyewa.

Sewa menyewa lahan sudah bukan hal yang baru lagi tertutama di daerah perkotaan. Di perkotaan sewa menyewa hampir terjadi di seluruh penjuru kota. Salah satu tempat di kota yang banyak di jumpai terdapat adanya sistem sewa menyewa adalah Pasar. Pasar menurut W.J Stanton adalah sekumpulan orang yang mempunyai keinginan untuk memenuhi kebutuhan, uang untuk belanja serta kemauan untuk

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

membelanjakannya.[6] Secara singkat, Pasar adalah tempat di mana pedagang menjual dagangannya kepada pembeli.

Dalam menjual dagangannya, pedagang pasti memerlukan sebidang lahan. Jika tidak ada lahan bagaimana bisa pedagang tersebut menjajakan dagangannya kepada pembeli. Untuk memperoleh sebidang lahan tersebut, sebagian besar pedagang tidak membelinya karena harganya yang mahal. Demi kelangsungan usahanya, maka sebagian besar pedagang memilih untuk menyewa lahan kepada pengelola pasar atau pemilik lahan.

Salah satu pasar yang sebagian besar pedagangnya memilih menyewa kepada pemilik lahan adalah Pasar Tebel di kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo. Pasar ini sudah dikenal sejak lama oleh masyarakat yang bertempat tinggal di Desa Tebel. Pasar tersebut disebut juga pasar pagi karena aktivitas pasar tersebut hanya di pagi hari. Kehadiran Pasar Tebel sangat mengunungkan bagi penduduk Desa Tebel sebab dengan hadirnya pasar ini warga Desa Tebel tidak perlu jauh-jauh untuk berbelanja dan lokasinya berada di tengah pemukiman penduduk dan dekat jalan raya.

Pasar Tebel berbeda dengan pasar-pasar yang lainnya. Pasar tersebut tidak mempunyai lahan yang resmi. Pasar tersebut lahannya menggunakan jalan desa dan letaknnya diantara pemukiman penduduk. Karena pasar tesebut berada di antara pemukiman penduduk, para

[6] Nur Faeni Ulyati, "Strategi Pemasaran Pedagang Pasar Dalam Prespektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Di Pasar Lebak Siu Tegal)"(Skripsi – UIN Walisongo Semarang, Semarang, 2015).

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

pedagang yang berjualan di pasar tersebut sebagian besar menyewa lahan kepada penduduk di sekitar Pasar Tebel.

Akan tetapi, Praktik sewa menyewa di Pasar Tebel tersebut muncul permasalahan, yaitu lahan yang di sewakan kepada pedagang di pasar tersebut. Lahan yang disewakan kepada pedagang ternyata sepenuhnya milik penduduk akan tetapi lahan tersebut adalah jalan yang berada tepat di depan rumah penduduk tersebut. Karena status lahan tersebut adalah jalan umum seharusnya jalan tersebut digunakan untuk kepentingan umum atau bebas untuk digunakan siapa saja. Namun yang terjadi di pasar tersebut, jika ada salah satu pedagang yang ingin menempati lahan tersebut maka pedagang tersebut harus membayar uang sewa yang ditetapkan oleh penduduk yang lahan rumahnya digunakan oleh pedagang.

Giman, salah satu pedagang di Pasar Tebel menuturkan, bahwa praktik sewa menyewa lahan yang terjadi di Pasar Tebel sudah berlangsung sejak lama. Mulai awal berdagang hingga saat ini, Giman masih rutin membayar uang sewa kepada penduduk. Padahal beliau sendiri mengetahui jika lahan yang disewakan tersebut adalah jalan. Beliau menjelaskan jika pedagang tidak mau membayar uang sewa maka penduduk melarang pedagang untuk berjualan di depan rumahnya.[7]

Permasalahan selanjutnya yaitu beberapa warga yang tempat tinggalnya bukan di area pasar tersebut yang turut serta menyewakan

[7] Giman, Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidoarjo, 22 September 2019.

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

lahan tersebut kepada pedagang. Warga tersebut melakukan sewa menyewa lahan karena warga tersebut telah menilai dirinya telah membantu mencarikan lahan kepada pedagang. Atau secara singkat warga tersebut mengambil upah atas jasa mencarikan lahan tersebut.

Karena permasalahan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam permasalahan tentang sewa menyewa lahan yang terjadi di Pasar Tebel tersebut. Apakah diperbolehkan atau tidak diperbolehkan dalam hukum Islam. Untuk itu penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut permaslahan ini dalam skripsi yang berjudul: **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo).**

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dapat diidentifikasi beberapa masalah yang yang berkaitan dengan sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel, antara lain :

1. Praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo;
2. Objek sewa menyewa adalah lahan berupa jalan umum yang berada di depan rumah penduduk;
3. Banyak warga yang rumahnya tidak berada di sekitar Pasar Tebel yang ikut menyewakan lahan kepada Pedagang;

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

4. Jika tidak mau membayar biaya sewa, maka pedagang tersebut tidak boleh berdagang di depan rumah penduduk tersebut;
5. Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa praktik menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel kecamatan Gedangan, kabupaten Sidoarjo.

Karena luasnya permasalahan sewa menyewa yang terjadi di Pasar Tebel, maka dari itu diperlukan pembatasan masalah agar penelitian ini lebih fokus pada hal berikut yaitu :

1. Praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel, kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo;
2. Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa menyewa terhadap praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka sendiri yaitu deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah di lakukan oleh peneliti sebelumnya,

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

sehingga tidak ada pengulangan dan dupikasi. Penelitian sebelumnya hanya bisa menjadi rujukan bagi penulis terhadap penelitiannya. Dari apa yang telah di telusuri oleh penulis tidak ada atau penulis belum menjumpai penelitian yang sama. Tetapi ada beberapa karya tulis yang hampir mirip yaitu mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo). Berikut di bawah ini adalah beberapa penelitian yang hampir mirip dengan apa yang diteliti penulis.

Pertama, skripsi tahun 2017 yang ditulis oleh Fahmi Khalimi Adna yang berjudul " Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Miliknya". Skripsi tersebut membahas mengenai praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh pedagang di bantaran sungai Babon, Semarang. Dalam skripsi tersebut di jelaskan bahwa pedagang di bantaran sungai Babon yang sebelumnya menempati lahan tersebut menyewakan lahan yang sudah tidak ditempatinya kepada pedagang lain yang menyewa lahan tersebut. Jika pedagang sebelumnya sudah meninggalkan lahan tersebut, maka pedagang tersebut tidak berhak menyewakannya kepada pedagang baru yang akan menempati lahan tersebut karena lahan tersebut milik dinas pengairan Pemkot Semarang. Hasil dari penelitian ini, penulis menyimpulkan bahwa praktik sewa menyewa ini tidak sesuai dengan hukum Islam karena pelaksanaan akad

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

ijārah tersebut mengandung ketidakadilan.[8]Persamaan dari penelitian ini ialah obyek sewanya yang sama-sama bukan milik pihak yang menyewakan. Kemudian perbedaannya ialah jika dalam peneilitian ini penyewa akan menyewakan kembali obyek sewanya kepada orang lain. Sedangkan dalam penelitian ini penulis akan fokus mengkaji kepemilikan obyek sewa yang berupa jalan desa.

Kedua, skripsi pada tahun 2015 yang ditulis oleh Nur Faida dengan judul " Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Pinjaman Di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya". Dalam skripsi tersebut berbicara mengenai lahan di sekitar Tugu Pahlawan Surabaya yang sudah disewa oleh paguyuban pedagang kaki lima. Lahan tersebut sudah disewa oleh paguyuban pedagang kaki lima atas izin Walikota Surabaya, tetapi beberapa pedagang dalam paguyuban tersebut menyewakannya kembali kepada pedagang selanjutnya yang akan menempati lahan tersebut. Hasil dari penelitian ini menurut penulis tidak boleh dilakukan. Karena lahan yang dijadikan obyek bukan milik pribadi dari orang yang menyewakan. Karena statusnya masih di sewa oleh Paguyuban Pedagang Kaki Lima. Hal ini bertentangan dengan syarat sewa menyewa.[9]

---

[8] Fahmi Khalimi Adna, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Miliknya." (Skrispi--UIN Wali Songo Semarang, Semarang, 2017)".

[9] Nur Faida, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Pinjaman Di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya." (Skripsi --UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2015).

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

Ketiga, skripsi yang ditulis pada tahun 2018 oleh Wiwik Setia Wati dengan judul " Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Yang Digantikan Oleh Ahli Warisnya". Dalam skripsi ini penulis menyatakan bahwa sewa menyewa lahan di Desa Gisting Kabupaten Tanggamus menurut hukum Islam tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat dan rukun sewa menyewa yakni spesifkasi objek *ijārah* tidak jelas antara lain melalui identifikasi fisik dan jangka waktu pemanfaatannya. Selain itu orang yang menyewa tidak transparan ahli waris dan ahli waris tidak mendapatkan imbalan atas biaya sewa terhadap apa yang disewakan pemilik lahan yang sudah meninggal.[10]

Persamaan dari penelitian-penelitian diatas yaitu obyek sewanya akad *ijārah*. Obyek akad *ijārah* sama-sama mengandung unsur ketidakjelasan. Kemudian persamaan selanjutnya sama-sama meninjau berdasarkan prespektif Hukum Islam. Sedangkan perbedaannya dengan penelitian diatas yaitu dalam peneilitian ini diketauhi penyewa menyewakan kembali obyek sewa kepada orang lain. Sedangkan dalam penelitian ini penulis akan fokus mengkaji kepemilikan obyek sewa yang berupa jalan desa.

[10] Wiwik Setiawati," Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Yang Digantkan Oleh Ahli Warisnya." (Skripsi --UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 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

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetauhi praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo.
2. Untuk mengetauhi tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini secara garis besar dapat dibedakan menjadi dua antara lain :

1. Kegunaan Teoritis, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan pengetauhan dan wawasan terhadap praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo. Kemudian dengan adanya penelitian ini bisa menjadi referensi bagi peneliti yang lainnya.
2. Kegunaan Praktis, diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat dijadikan jawaban terhadap ketidaktahuan masyarkat terhadap praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya serta penelitian ini diharapkan dapat mengingkatkan masyarakat terhadap praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya.

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. Definisi Operasional

Untuk memahami penelitian ini, maka di butuhkan adanya suatu definisi oprasional untuk memperjelas pengertian-pengertian di dalam penelitian kali ini yang bersifat operasional yakni memuat variabel yang dipilih oleh penulis guna memberikan penegasan pada judul. Adapun istilah-istilah tersebut antara lain :

1. Hukum Islam, adalah dalil Al quran, hadis, dan pendapat ulama yang berkaitan dengan akad *ijārah*. pandangan dan aturan-aturan Islam tentang akad *ijārah* terhadap praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya.
2. Pasar Tebel, adalah sebuah pasar yang terletak di Desa Tebel, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo. Di Pasar ini terdapat praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah prosedur yang dilakukan dalam kegiatan penelitian dengan memperhatikan kaidah ilmiah dan pencapaian tujuan penelitian.[11] Dalam permasalahan ini penulis akan menggunakan metode penelitian lapangan dimana peneliti akan terjun langsung kep lapangan tempat permasalahan tersebut. Kemudian peneliti memilih menggunakan metode penelitian yang bersifat kualitatif yang meliputi:

[11] Sugeng Pujileksono, *Metode Penelitian Komunikasi Kualitatif* (Malang: Kelompok Intrans Publishing, 2015), 4.

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

Data yang dikumpulkan yaitu data yang perlu dihimpun untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah. Secara garis besar data yang dikumpukan dalam penelitian ini dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

a. Sejarah terbentuknya Pasar Tebel .
b. Pengelolaan Pasar Tebel.
c. Praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel.
d. Hukum Islam yang mengatur sewa menyewa lahan yang bukan miliknya.
e. Profil Desa Tebel

2. Sumber Data

Sumber data merupakan sumber dari mana data akan digali, baik primer maupun sekunder. Sumber tersebut biasanya berupa orang, dokumen, pustaka, barang, keadaan, atau lainnya.[12]

1. Sumber utama atau primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat, baik yang dilakukan melalui wawancara, observasi, dan alat lainnya.[13]

   a. Joko Supriyono, selaku ketua pantia Pasar tebel

[12] Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya: Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017), 9.

[13] Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), 87.

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. Koesminiwati, sebagai penduduk sekitar pasar

c. Durakim, sebagai penduduk sekitar pasar

d. Giman, sebagai pedagang pasar

e. Mina, sebagai pedagang pasar

f. Johan, sebagai pedagang pasar

2. Sumber sekunder

Sumber sekunder, yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.[14] Dalam penelitian ini yaitu dokumen- dokumen yang berkaitan dengan operasional pasar Tebel seperti;

a. Sususan pengurus pasar

b. UU Nomor 38 Tahun 2004

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk menggali data yang ada peneliti menggunakan beberapa metode pengambilan data yaitu :

a. Observasi

Observasi yaitu teknik yang didasarkan atas pengamatan secara langsung. Dalam menulis, penulis akan mengamati secara langsung bagaimanakah praktik sewa menyewa lahan yang terjadi di Pasar Tebel.

[14] Ibid, 88.

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. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu data tertentu.[15] Dalam kasus ini penulis akan berdialog dengan Pengelola Pasar, Penduduk sekitar Pasar, dan Pedagang Pasar.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan teknik wawancara dan observasi.[16] Hasil penelitian akan lebih dipercaya jika didukung oleh dokumen yang dapat membantu memperoleh informasi tentang praktik sewa menyewa lahan di Pasar Tebel.

4. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dalam penelitian ini dapat melalui beberapa teknik sebagai berikut :

[15] Beni Ahmad Saebani, *Filsafat Ilmu dan Metode Penelitian* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 288.

[16] Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), 176.

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. *Organizing*

Teknik *Organizing* merupakan salah satu proses yang sistematis dalam pengumpulan, pencatatan, dan penyajian fakta untuk tujuan penelitian.[17]

b. *Editing*

Editing merupakan salah satu proses memperbaki kualitas data (mentah) dan menghilangkan keraguan akan kebenaran data tersebut.[18] Teknik ini digunakan untuk memeriksa apabila tidak terdapat kesesuaian atau relevansi dengan kajian penelitian.

c. *Analyzing*

Teknik ini merupakan analisis terhadap hasil *organizing* dan *editing* data yang telah didapatkan dari sumber-sumber penelitian, dengan menggunakan teori serta dalil-dalil lainnya sehingga mencapai suatu kesimpulan.[19]

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deksriptif kualitatif, yakni mendeskripsikan atau menggambarkan keadaan objek penelitian yang sesungguhnya

[17] Sonny Sumarsono, *Metode Riset Sumber Daya Manusia* (Yogyakarta: PT. Rineka Cipta, 1998), 117.
[18] Ibid, 97.
[19] Ibid, 99.

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

untuk dianalisis dan dievaluasi berdasarkan data tentang praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang di Pasar Tebel.

Pola pikir dalam penelitian ini menggunakan metode berpikir induktif. Metode induktif yaitu metode yang mempelajari suatu yang khusus ke umum untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku di lapangan yang lebih umum mengenai fenomena yang sedang diselidiki. Metode induktif ini lebih dapat menemukan kenyataan-kenyataan jamak sebagai yang terdapat dalam kata.[20]Dalam menggunakan metode induktif, penulis menemukan sebuah permaslahan yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel dengan Hukum Islam.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dan pembahasan lebih terarah dan sistematis. Untuk itu penulis membagi skripsi ini menjadi lima bab yaitu;

Bab pertama, bab ini sebagai suatu pengantar yang didalamnya berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penulisan, kegunaan hasil, definisi operasional dan sistematika

[20] Susiadi, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M UIN Raden Intan Lampung, 2015), 4.

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

pembahasan. Bab ini merupakan awal atau kerangka dasar dari penelitian ini. Dengan adanya bab ini penelitian lebih terarah dengan jelas.

Bab kedua, dalam bab ini akan membahas secara teori mengenai hak milik atau kepemilikan dalam hukum Islam, mulai dari pengertian hak milik, sebab-sebab memperoleh hak milik, dan jenis-jenis hak milik. Selain itu dalam bab ini akan membahas teori-teori yang berkaitan dengan akad *ijārah*, mulai dari pengertian, landasan hukum, rukun dan syarat, dan kapan berakhirnya akad *ijārah*.

Bab ketiga, dalam bab ini membahas mengenai data-data yang di temukan berkaitan dengan judul skripsi ini. Di dalam bab ini memuat temuan penulis tentang praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya yang terjadi di pasar Tebel. Kemudian di bab ini juga akan dipaparkan gambaran umum Pasar Tebel mulai dari sejarah terbentuknya, letak geografis, dan cara pengelolaaan pasar

Bab keempat, merupakan analisis dari kasus praktik sewa menyewa lahan yang bukan miliknya di Pasar Tebel. Lalu ada jawaban mengenai pertanyaan-pertanyaan yang timbul di rumusan masalah yang akan dipaparkan secara detail dan rinci.

Bab kelima, adalah bab penutup dimana penulis akan memberikan kesimpulan terhadap analisis data peneitian tersebut. Kemudian di bab ini penulis juga akan memberikan saran terhadap permasalahan yang muncul dalam kasus 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

BAB II

KONSEP HAK MILIK DAN AKAD SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*) DALAM HUKUM ISLAM

A. Konsep Hak Milik dalam Hukum Islam

1. Pengertian

Hak secara etimologi mempunyai berbagai makna yaitu :

a. Ketetapan dan kepastian, seperti dalam *QS. Yāsīn* ayat 7 :

لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلٰى اَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُوْنَ

Artinya : Sungguh, pasti berlaku perkataan (hukuman) terhadap kebanyakan mereka, karena mereka tidak beriman.[1]

b. Menetapkan dan menjelaskan, seperti dalam *QS. Al- Anfāl* ayat 8 :

لِيُحِقَّ الْحَقَّ وَيُبْطِلَ الْبَاطِلَ وَلَوْ كَرِهَ الْمُجْرِمُوْنَ

Artinya : Agar Allah memperkuat yang hak (Islam) dan menghilangkan yang batil (syirik) walaupun orang-orang yang berdosa (musyrik) itu tidak menyukainya.[2]

c. Kewajiban yang terbatas seperti dalam *QS. Yūnus* ayat 35 :

قُلْ هَلْ مِنْ شُرَكَآئِكُمْ مَّنْ يَّهْدِي اِلَى الْحَقِّ ۗ قُلِ اللّٰهُ يَهْدِيْ
لِلْحَقِّ ۗ اَفَمَنْ يَّهْدِيْ اِلَى الْحَقِّ اَحَقُّ اَنْ يُّتَّبَعَ اَمَّنْ لَّا يَهِدِّيْٓ اِلَّآ اَنْ
يُّهْدٰى فَمَا لَكُمْ كَيْفَ تَحْكُمُوْنَ

Artinya : Katakanlah, "Apakah di antara sekutumu ada yang membimbing kepada kebenaran?". Katakanlah, "Allah-lah yang membimbing kepada kebenaran".Maka manakah yang lebih berhak diikuti, Tuhan yang membimbing kepada kebenaran itu, ataukah orang

[1] Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah* (Surabaya: Karya Agung, 2002), 806.
[2] Ibid, 309.

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 tidak mampu membimbing bahkan perlu dibimbing?. Maka mengapa kamu (berbuat demikian)?. Bagaimanakah kamu mengambil keputusan?.[3]

Adapun secara terminologis, hak yaitu suatu hukum yang telah ditetapkan secara *syara'*.[4]

Sedangkan istilah milik berasal dari bahasa Arab yaitu *milk.* Dalam kamus *al-munjīd* disebutkan bahwa kata-kata yang artinya sama dengan *milk* (yang berakar dari kata kerja *malaka*) yaitu *malkan*, *milkan*, *malākatan*, *mamlākatan*, *mamlīkatan*, dan *mamlūkatan.* Menurut etimologis arti kata milik yaitu suatu *ikhtiṣāṣ* yang menghalangi yang lain, menurut syariat, yang membenarkan pemilik *ikhtiṣāṣ* itu bertindak terhadap barang miliknya sesuai dengan kehendaknya sendiri, kecuali ada penghalang.[5]

Beberapa fuqaha juga mengemukakan definisi hak milik, salah satunya adalah Wahbah Zuhaili. Menurut Wahbah Zuhaili yang di maksud dengan hak milik yaitu suatu *ikhtiṣāṣ* (kekhususan) terhadap sesuatu yang dapat mencegah orang lain untuk menguasainya, dan memungkinkan pemiliknya untuk melakukan *taṣarruf* terhadap sesuatu tersebut sejak awal kecuali ada penghalang *syāri'*.[6]

---

[3] Ibid, 369.
[4] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), 66.
[5] Suhrawardi K. Lubis et al, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 6.
[6] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2010), 70.

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 Kamluddin Ibnu Al-Humam yang telah dikutip oleh Muhammad Abu Zahrah memberikan definisi yaitu hak milik adalah suatu kemampuan untuk melakukan *taṣarruf* sejak awal kecuali adanya penghalang.[7]

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa hak milik adalah hubungan manusia dengan harta benda yang mana akibat dari adanya hubungan tersebut memberikan kekhususan kepada manusia untuk mengambil manfaat atau melakukan *taṣarruf* terhadap harta benda yang dimiliknya dengan cara-cara yang sudah dibenarkan dan ditetapkan oleh syara'.

2. **Sebab-sebab kepemilikan**

Seseorang dapat memiliki suatu harta berdasarkan tiga ketentuan yaitu 1) Harta yang bisa dimiliki dan dijadikan dalam seseorang secara khusus; 2) Harta yang sama sekali tidak bisa dijadikan milik pribadi, seperti jembatan, benteng, dan jalan umum; 3) Harta yang hanya dapat dimiliki jika terdapat dasar hukum yang membolehkannya, seperti wakaf yang biaya perawatannya melebihi nilai harta tersebut. Dalam keadaan ini harta boleh dijual, dihibahkan, atau dijadikan milik pribadi.[8]

---

[7] Ibid, 71.

[8] Yusdani, "*Sumber Hak Milik Dalam Prespektif Hukum Islam* ", Jurnal Al Mawaris Edisi IX 2003, 58.

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

Berikut ini adalah sebab-sebab kepemilikan :

a. Disebabkan *Ihrāzu al- mubahat*

Yang dimaksud dengan *Ihrāzu al- mubahat* adalah memiliki sesuatu barang atau benda yang menang dapat atau boleh dijadikan sebagai objek kepemilikan. Barang atau benda yang akan dijadikan sebagai objek kepemilikan tidaklah benda yang menjadi hak orang lain dan tidak pula ada larangan hukum agama untuk diambil sebagai milik. Contohnya berburu di hutan, membuka lahan baru yang belum ada pemiliknya, air di sungai dan laut, pertambangan (*rikāz*) dan melalui peperangan (rampasan perang).[9]

b. Disebabkan adanya akad

Kepemilikan bisa dilakukan melalui transaksi yang dilakukan seseorang atau badan hukum, misalnya wasiat, hibah, jual beli, sewa menyewa, dan wakaf.[10]

c. Disebakan *Khalāfiyah*

Seseorang memperoleh hak milik yang dikarenakan menempati tempat orang lain. Lahirnya hak milik yang disebakan khalāfiyah ini dapat dikelompokkan kedalam berikut ini:

1. *Khalāfiyah Shakhsan shakhsh*

   Khalāfiyah jenis ini sering juga diistilahkan dengan *irts,* yaitu ahli waris menempati tempat si pewaris dalam hal

[9] Suhrawardi K. Lubis et al, *Hukum Ekonomi Islam* ..., 10.
[10] Ibid, 10.

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

kepemilikan segala harta yang ditinggalkan oleh pewaris tersebut.

2. *Khalāfiyah Shai'an shaiin*

Khalāfiyah jenis ini dinamakan dengan *tadlmin* atau *ta'widl* atau menjamin kerugian. Maksudnya adalah apabila ada seseorang melakukan sesuatu perbuatan yang merugikan barang lain maka orang tersebut diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut.

d. Disebabkan *Attawalludu Minal Mamluk*

Adapun yang dimaksud dengan *tawwalud min mamluk* adalah segala yang lahir atau terjadi dari benda yang dimiliki merupakan hak bagi pemilik barang atau benda tersebut. Misalnya buah pohon dikebun, anak sapi yang lahir, keuntungan dagang yang diperoleh oleh pedagang, gaji yang didapat oleh pekerja, dan lain-lain.[11]

3. Macam-macam kepemilikan

1. Kepemilikan Individu

Kepemilikan individu (*private property*) adalah hukum syara' yang ditentukan pada zat ataupun kegunaan (*utility*) tertentu, yang memungkinkan siapa saja yang mendapatkannya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasi baik karena barangnya diambil

[11] Ibid, 12.

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

kegunaannya oleh orang lain, misalnya disewa, atau dikonsumsi yang dihabiskan zatnya seperti dibeli dari barang tersebut.[12]

Adanya wewenang kepada manusia untuk membelanjakan, menafkahkan, dan melakukan berbagai bentuk transaksi atas harta yang dimiliki, seperti menjual, menggadaikan, menyewakan, menghibahkan, mewasiatkan, dan lain-lain juga merupakan bukti diakuinya kepemilikan individu. Disamping itu juga ditentukan tindakan-tindakan atau kondisi-kondisi tertentu yang diakui sebagai sebab kepemilikan. Tindakan menghidupkan tanah mati, membeli, mendapatkan hadiah, atau memperoleh waris suatu tanah, hal-hal tersebut dapat dikategorikan sebagai salah satu sebab memiliki tanah tersebut.[13]

Adanya kepemilikan individu membuat seseorang bebas melakukan suatu tindakan terhadap harta yang dimilikinya. Adapun hak-hak yang dimiliki oleh seseorang terhadap kepemilikan individu seperti hak untuk memperoleh harta, menikmati harta, dan melepaskan hak miliknya dengan cara menjual, menghadiahkan, pertukaran, pewarisan atau cara-cara lain yang sesuai dengan prinsip islam. Islam mengakui

[12] Sulistiawati et.al, "*Konsep Kepemilikan Dalam Islam Studi atas Pemikiran Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani*", Jurnal Syariah vol. V No.2, Oktober 2017, 35.
[13] Rahmat S. Labib, Privatisasi dalam Pandangan Islam (Jakarta: WADI Press, 2005), 70.

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

seluruh hak tersebut dan memberikannya kepada para pemeluknya sekitar 15 abad yang lalu.[14]

Akan tetapi, walaupun kepemilikan individu tentu seseorang mempunyai kewajiban terhadapnya. Kewajiban atas hak milik individu adalah kewajiban memberikan pinjaman harta kepada orang lain yang membutuhkan, baik secara suka rela maupun dengan mengambil keuntungan. Kewajiban yang tidak memberikan keuntungan antara lain membayar zakat, menyantuni sanak saudara, dan membantu orang yang membutuhkan bantuan.

Al quran menjelaskan bahwa Islam tidak membatasi maupun mencegah dalam mendapatkan harta asal harta itu diperoleh dengan cara dan alat yang halal, jujur, bermoral, dan secara legal. Manusia juga dapat menggunakan pengetauhan, pengalaman, dan kemampuannya untuk mendapatkan harta. Hal tersebut seperti yang ada dalam *QS An-Nisā* ayat 32

وَلَا تَتَمَنَّوْا مَا فَضَّلَ اللّٰهُ بِهٖ بَعْضَكُمْ عَلٰى بَعْضٍ ۗ لِلرِّجَالِ نَصِيْبٌ مِّمَّا اكْتَسَبُوْا ۗ وَلِلنِّسَاۤءِ نَصِيْبٌ مِّمَّا اكْتَسَبْنَ ۗ وَسْـَٔلُوا اللّٰهَ مِنْ فَضْلِهٖ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيْمًا

Artinya : Dan janganlah kamu iri hati terhadap karunia yang telah dilebihkan Allah kepada sebagian kamu atas sebagian lain. Karena bagi laki-laki ada sebagian dari apa yang mereka usahakan, dan bagi perempuan pun ada bagian dari apa yang mereka usahakan. Mohonlah

[14] Muhammad Sharif Chaudhry, *Fundamental of Islamic Economic System* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 338.

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 Allah sebagian dari karunia-Nya. Sungguh, Allah maha mengetauhi segala sesuatu.[15]

Ayat ini berpesan agar menghindari kebiasaan berangan-angan yang menimbulkan sifat iri dan dengki kepada sesama. Dan janganlah kamu berangan-angan yang membuat kamu iri hati terhadap karunia yang telah dilebihkan oleh Allah kepada sebagian kamu atas sebagian yang lain, baik karunia itu berupa kecerdasan, kemuliaan, nama baik, pangkat, dan jabatan, maupun dalam bentuk harta benda serta kekayaan yang berlimpah.

Karena bagi laki-laki ada bagian dari apa yang mereka usahakan yang sesuai dengan ketentuan Allah dan sesuai pula dengan apa yang mereka usahakan, dan begitu pula bagi perempuan pun ada bagian dari apa yang mereka usahakan sesuai petunjuk Allah dan apa yang mereka usahakan. Oleh sebab itu, janganlah berangan-angan yang menyebabkan iri hati. Mohonlah kepada Allah dengan tulus agar kamu dianugerahi-Nya sebagian dari karunia-Nya yang berlimpah ruah itu. Sungguh, Allah Maha Mengetahui segala sesuatu termasuk angan-angan dan iri serta kedengkian yang tersembunyi dalam hati kamu.[16]

---

[15] https://quran.kemenag.go.id/sura/4/32, diakses pada tanggal 1 Juni 2020.
[16] Ibid.

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. Kepemilikan Umum (*Al- Milkiyyah Al-'Āmmah*)

Kepemilikan umum (*Al- Milkiyyah Al-'Āmmah*) atau *public property* adalah izin *al-syār'i* kepada suatu komunitas untuk bersama-sama memanfaatkan benda atau barang. Sedangkan benda-benda yang tergolong kategori kepemilikan umum adalah benda-benda yang telah dinyatakan oleh *al-syār'i* sebagai benda-benda yang dimiliki suatu komunitas secara bersama-sama dan tidak boleh dikuasai oleh hanya seorang saja. Karena milik umum, maka setiap individu dapat memanfaatkannya, namun dilarang memilikinya. Setidak-tidaknya, benda-benda yang dapat dikelompokkan ke dalam kepemilikan umum ada tiga yaitu :

a. Fasilitas dan sarana umum

Fasilitas dan sarana umum yaitu apa saja yang dianggap sebagai kepentingan manusia secara umum. Benda ini tergolong ke dalam jenis kepemilikan umum karena menjadi kebutuhan pokok masyarakat, dan jika tidak terpenuhi dapat menyebabkan perpecahan dan persengketaan.

b. Sumber daya alam yang tabiat pembentukannya menghalangi untuk dimiliki oleh individu secara perorangan.

Meskipun sama-sama sebagai fasilitas umum seperti kepemilikan umum jenis pertama, tetapi ternyata 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

perbedaan di antara keduanya. Pada kepemilikan jenis pertama, tabiat dan asal pembentukannya tidak menghalangi seseorang untuk memiliknya, maka jenis kedua ini, secara tabiat dan asal pembentukannya menghalangi seseorang untuk memilikinya secara pribadi.

c. Barang tambang yang depositnya tidak terbatas

Barang tambang seperti ini statusnya menjadi milik umum sehingga barang tambang seperti ini tidak boleh dimiliki secara perorangan atau beberapa orang. Demikian juga tidak boleh hukumnya memberikan keistimewaan kepada seseorang atau lembaga tertentu untuk mengeksploitasinya, akan tetapi penguasa wajib membiarkannya sebagai milik umum bagi seluruh masyarakat. Negaralah yang wajib menggalinya, memisahkannya dari benda-benda lain, menjual dan menyimpan hasilnya di baitul mal. Sedangkan untuk barang tambang yang depositnya sangat terbatas, dapat dimiliki oleh perorangan atau perserikatan.[17]

Kepemilikan umum bertujuan untuk merealisasikan beberapa tujuan umum, yatitu:[18]

---

[17] Sulistiawati et.al, "*Konsep Kepemilikan Dalam Islam Studi atas Pemikiran Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani*"..., 43.

[18] Abdullah Abdul Hussain At Tariqi, *Ekonomi Islam : Prinsip, Dasar, dan Tujuan* (Yogyakarta: Magistra Insania Press, Cet 1, 2004), 58-67.

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

1. Untuk memberikan kesempatan kepada seluruh manuisa terhadap sumber kekayaan umum yang mempunyai manfaat sosial, baik yang tergolong dalam kebutuhan primer maupun jenis kebutuhan lain dan diperluas bagi masyarakat secara umum
2. Jaminan pendapatan negara, dimana negara menjaga hak-hak warganya dan bertanggungjawab atas berbagai kewajiban, dengan menjauhkannya dari munculnya bahaya dan kerugian terhadap masyarakat.
3. Urgensi kerjasama antar negara dalam usaha menciptakan kemakmuran bersama.
4. Intervensi harta untuk menciptakan kemakmuran bersama.

3. Kepemilikan Negara

Kepemilikan negara yaitu harta yang Allah swt tetapkan menjadi hak seluruh manusia dan hak pengelolaannya adalah milik negara. Dalam mengelola harta tersebut, negara dapat memberikan atau mengkhususkannya kepada masyarakat sesuai kebijakan. Kepemilikan negara pada dasarnya merupakan hak milik umum, akan tetapi hak pengelolaannya menjadi wewenang dan tanggung jawab negara.[19]

[19] Sulistiawati et.al, "*Konsep Kepemilikan Dalam Islam Studi atas Pemikiran Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani*"..., 44.

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

Kepemilikan negara berupa harta benda yang tidak dapat dikategorikan sebagai milik umum, namun milik individu, karena harta tersebut berbentuk benda-benda yang bisa dimiliki secara individu, seperti, benda-benda bergerak, tanah, dan bangunan. Akan tetapi, beberapa benda tersebut kadang terkait dengan hak kaum muslim secara umum yang oleh karenanya barang-barang tersebut tidak termasuk milik individu, sehingga barang-barang tersebut masuk kategori kepemilikan negara.

Beberapa jenis harta yang dikategorikan sebagai milik negara yang mana pemimpin suatu negara memiliki kewenangan untuk mengelola sesuai dengan ijtihad yang dimiliki adalah harta-harta yang diperoleh dari sumber-sumber berikut yaitu:

1. *Ghanīma*, yaitu harta rampasan perang (*anfāl*), harta yang diperoleh dari musuh tanpa peperangan (*fay'*).
2. *Kharāj*, adalah hak kaum muslim atas tanah yang diperoleh dari orang kafir baik melalui peperangan maupun perjanjian damai
3. *Jizyah*, yaitu hak yang diberikan Allah swt kepada kaum muslim dari orang-orang kafir karena tunduknya mereka kepada Islam.
4. Pajak

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. Beberapa jenis benda yang dimasukkan sebagai kepemilikan negara, seperti padang pasir, gunung, pantai, dan tanah mati yang tidak ada pemiliknya
6. Harta yang tidak ada ahli warisnya atau kelebihan dari sisa waris yang sudah dibagikan kepada ahli warisnya
7. Harta yang ditinggalkan orang-orang murtad
8. Harta-harta yang diperoleh cara memperolehnya tidak sesuai dengan syariah harta hasil korupsi, harta denda, harta hasil makelaran, harta ilegal, dan harta suap.[20]

B. Konsep Akad Sewa Menyewa (*ijārah*) Dalam Hukum Islam

1. Akad

a. Pengertian Akad

Secara etimologi kata akad adalah *al-rabth* (ikatan), sedangkan secara terminologis akad memiliki dua makna yaitu makna khusus dan makna umum. Pengertian akad dalam makna khusus yaitu *ijāb* dan *qabūl* yang melahirkan hak dan tanggung jawab terhadap objek akad. Makna khusus ini dipilih oleh Hanafiyah.

Sedangkan pengertian akad dalam makna umum yaitu setiap perilaku yang melahirkan hak, atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak baik yang bersumber dari

[20] A. Hasyim Nawawie, *Ekonomi Islam: Kajian Atas Pemikiran Taqiyyudin an Nabhani dan Ibnu Khaldun* (IAIN Tulungagung Press, 2019),49.

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

satu pihak maupun dua pihak. Definisi di atas adalah definisi akad menurut ulama Hanabilah, Malikiyah, dan Syafi'iyah.[21]

Secara *syāri'* akad adalah suatu hubungan yang didalamnya terdapat *ijāb dan qabūl* dengan cara yang diperbolehkan dalam Islam dan mempunyai pengaruh secara langsung. Hal ini berarti bahwa akad termasuk dalam kategori hubungan yang mempunyai nilai menurut pandangan *syara'* antara dua orang sebagai hasil dari kesepakatan antara keduanya dan keinginan tersebut dinamakan *ijāb dan qabūl*.[22]

Pendapat yang dikemukakan oleh Ibnu Taimiyah dalam buku Dimyauddin Djuwaini "*Pengantar Fikih Muamalah"* menuturkan bahwa akad secara luas adalah ikatan antara beberapa pihak. Makna linguistik ini lebih dekat dengan makna istilah fikih yang sifatnya umum, yaitu keinginan seseorang untuk melakukan sesuatu, baik keinginan tersebut bersifat pribadi (diri sendiri), seperti *talak*, sumpah ataupun yang ada kaitannya dengan keinginan pihak lain untuk mewujudkannya misalnya, jual beli, sewa menyewa, dan lainnya.[23]

Akad telah dikenal sejak lama oleh manusia. Menurut penelitian, adanya akad muncul setelah adanya *Ihrāzu*

---

[21] Oni Sahroni et.al, *Fikih Muamalah* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016), 4-5.
[22] Abdul Aziz Muhammad Azam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh islam* (Jakarta: Amzah, 2010), 15.
[23] Ibid, 17.

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

al- mubahat. Sebelum munculnya *Ihrāzu al- mubahat*, belum timbul adanya akad, sehingga kita tidak dapat mengetauhi bagaimana pertumbuhan akad di dalam kehidupan manusia sejak dahulu hingga sekarang.[24]

b. Rukun dan Syarat Akad

1. Rukun Akad

a. *'Āqid*

'Āqid adalah orang yang berakad (subyek akad). Pada umumnya masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang dari dari beberapa orang. Misalnya pedagang dan pembeli di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang. Kemudian ahli waris yang memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.

b. *Ma'qūd 'Alaih*

Ma'qūd 'Alaih adalah benda-benda yang diakadkan (obyek akad). Seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, ijarah, gadai, dan utang piutang.

c. Tujuan

Akad harus memliki maksud atau tujuan. Setiap akad mempunyai perbedaan tujuan. Misalnya

[24] Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), 17.

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 akad jual beli, tujuan utamanya adalah memindahkan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti.

d. *Shighat*

Shighat adalah dengan cara bagaimana *ijāb* dan *qabūl* yang merupakan rukun-rukun akad dinyatakan.[25]

2. Syarat Akad :

a. Kedua orang yang melakukan akad cakap dalam bertindak. Tidak sah orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang yang dibawah pengampuan.

b. Akad sesuai dengan *syara'*

c. *Ijāb* tersebut berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi *qabūl*. Apabila orang yang ber-*ijab* menarik kembali *ijab*-nya sebelum qabul maka *ijab*-nya batal.

d. *Ijāb dan qabūl* harus bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya *qabūl*, maka *ijāb* tersebut menjadi batal.

e. Obyek yang dijadikan akad dapat menerima hukumnya.

[25] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010),78.

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. Pengertian Akad *Ijārah*

Ijārah secara etimologis berasal dari kata *al-'ajr* yang berarti kompensasi (*compensasion*), subtitusi (*substitute*), pertimbangan (*consideration*).[26] Ada pendapat yang mengatakan bahwa *ijārah* secara bahasa adalah *bai'ul manfaati* (menjual manfaat). [27]

Sedangkan secara terminologis para fuqaha mengemukakan berbagai definisi *ijārah* antara lain yaitu:

a. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijārah* yaitu suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, memiliki sifat mubah, dan boleh dimanfaatkan dengan cara memberikan suatu imbalan tertentu.
b. Menurut ulama Hanabilah dan Malikiyah memberikan pendapat yang sama tentang *ijārah* yaitu pemilikan manfaat terhadap suatu harta atau benda yang sifatnya mubah selama jangka waktu tertentu dengan suatu imbalan.
c. Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah* yaitu suatu akad atau transaksi terhadap manfaat dengan memberikan sebuah imbalan.[28]
d. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio dalam bukunya yang berjudul "*Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*" menyebutkan bahwa *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau

[26] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), 263.
[27] Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121.
[28] A. Ghufran Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002), 182.

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

jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/ milkiyyah*).[29]

Selain itu dalam bab ketentuan umum pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disebutkan bahwa *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertenyu dengan pembayaran.

Dari berbagai definisi yang dikemukakan diatas, tidak ada perbedaan makna diantara para fuqaha dan Kompilasi Hukum Islam memberikan definisinya mengenai akad *ijārah*. Dari situ dapat kita tarik kesimpulan bahwa akad *ijārah* adalah akad perjanjian sewa menyewa suatu barang atau jasa dalam waktu ternetu yang diikuti dengan adanya suatu imbalan.

4. Landasan Hukum

Hukum Islam juga mengatur tentang akad *ijārah* antara lain dalam Al quran dan Hadis sebagai berikut:

a. Al quran

1. *QS. Al-Qaṣṣas* ayat 26

قَالَتْ اِحْدٰىهُمَا يٰٓاَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖاِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِيْنُ

Artinya: Dan salah seorang dari kedua (perempuan itu berkata), "wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhya orang yang paling baik yang kau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya".[30]

[29] Kompilasi Hukum Ekonomi Syarah, pasal 20 nomor 9.
[30] Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah...*, 706.

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

Penjelasan ayat ini adalah “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, "Wahai Ayah, pekerjakan pemuda itu untuk menggembala atau mengurus domba piaraan kita dengan gaji! Sungguh, ia adalah orang yang paling baik yang engkau pekerjakan, karena tenaganya kuat dan dirinya dapat dipercaya."[31]

2. *QS. Al-Qaṣṣas* ayat 27

قَالَ اِنِّيْٓ اُرِيْدُ اَنْ اُنْكِحَكَ اِحْدَى ابْنَتَيَّ هٰتَيْنِ عَلٰٓى اَنْ تَأْجُرَنِيْ ثَمٰنِيَ حِجَجٍۚ فَاِنْ اَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَۚ وَمَآ اُرِيْدُ اَنْ اَشُقَّ عَلَيْكَۗ سَتَجِدُنِيْٓ اِنْ شَآءَ اللّٰهُ مِنَ الصّٰلِحِيْنَ

Artinya: Dia (Syu’aib) berkata,”Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insyallah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik”.[32]

Penjelasan ayat ini adalah “Syu'aib berkata kepada Musa, "Aku bermaksud mengawinkanmu dengan salah seorang putriku ini. Sebagai maskawinnya, kamu harus bekerja pada kami selama delapan tahun. Tapi, jika kamu mau menggenapkannya mejadi sepuluh tahun dengan sukarela, maka itu baik saja. Tapi aku tidak mengharuskan dirimu memilih masa yang lebih panjang. Insya Allah kamu akan

[31] https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26tafsir-quraish-shihab, diakses pada 18 November 2019.
[32] Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah...*,706.

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

mendapatkan diriku sebagai orang yang saleh, yang baik dalam bermuamalat dan menepati janji."[33]

Dari kedua ayat diatas dapat kita pahami bahwa dalam akad *ijārah* jika kita menggunakan jasa orang lain, maka sebaiknya kita memilih orang yang baik, dapat diberi kepercayaan, dan cakap dalam melakukan pekerjaannya. Dan ketika orang tersebut telah selesai melakukan pekerjaannya, maka hendaknya kita memberikan upah atau imbalan kepada orang tersebut

b. Hadis

Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar

أُعْطُواالأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَ قُهُ

Artinya: "Berikanlah upah kepada buruh sebelum kering keringatnya".[34]

Hadis riwayat Abu Hurairah

ثَلاَثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ وَمَنْ كُنْتُ خَصْمَهُ خَصَمْتُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُوفِهِ أَجْرَهُ

Artinya: "Tiga orang yang Aku akan menjadi musuhnya pada hari kiamat yaitu; seseorang yang memberikan janji kepadaku lalu mengkhianati, seseorang yang menjual orang merdeka lalu memakan hartanya, dan

[33] https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-27tafsir-quraish-shihab, diakses pada 18 November 2019.
[34] Sunan Ibnu Mājah, *Ensiklopedi Hadits - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadis shahih No. 2434 versi Al-Alamiyah.

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

seseorang yang menyewa seseorang (namun) ia tidak diberikan upahnya".[35]

Adapun makna dari kedua Hadis tersebut yaitu apabila kita meminta seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan maka hendaknya kita memberikan imbalan atau upahnya sebelum kering keringatnya dan Allah akan memusuhi seseorang yang menyewa jasa seseorang tetapi tidak memberikan imbalan atau upahnya.

c. *Ijma'*

Pada masa sahabat umat Islam telah melakukan *ijma'*. Hasil dari *ijma'* adalah *ijārah* boleh dilakukan sebab bermanfaat bagi kehidupan manusia. Semua Ulama telah setuju bahwa tidak ada seorangpun Ulama yang membantah akad ijārah ini karena manfaat yang besar dari adanya akad *ijārah* ini.[36]

4. Rukun dan Syarat

Rukun dan syarat *ijārah* yaitu pihak yang berakad *('āqid*), Obyek akad (*ma'qūd alaih*), upah atau imbalan (*ujrah*), dan ijab qabul (*shīghat*). Berlangsunya akad *Ijārah* menjadi sah jika memenuhi rukun dan syaratnya sebagai berikut:

a. '*Āqid* (orang yang berakad)

[35] Shohih Bukhari, *Ensiklopedi Hadits - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadis shahih No. 2075 versi Al-Alamiyah.
[36] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2005), 117.

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

Āqid adalah pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan atau pemberi jasa (*mu'jir*). Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa *'āqid* sendiri harus berakal, dan *mummayyiz*. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah *'āqid* harus sudah *baligh*.

b. *Ijāb* dan *qabūl* (*shighat*)

Shighat yaitu *ijāb* dan *qabūl* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijāb* dan *qabūl,* bisa berbentuk perkataan atau pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam akad sewa menyewa.[37]

c. Upah atau imbalan (*ujrah*)

Ujrah atau upah harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan. *Ujrah* harus diketauhi jumlahnya dan disepakati kedua pihak yang berakad.

Menurut pasal 307 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang uang *ijārah* dan cara pembayaran, jasa *ijārah* dapat berupa uang, surat berharga, dan /atau benda lain berdasarkan kesepakatan. Selain itu, jasa ijārah dapat dibayar dengan atau

[37] Hasbi Ash-Shiddiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: PT .Pustaka Rizki Putra, 2001), 27

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

tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah ma'jur selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.[38]

d. Obyek (*ma'jur*)

Objek akad adalah sesuatu yang diakadkan dapat berupa barang atau pekerjaan. Obyek yang dapat disewakan harus dapat diserahterimakan baik manfaat maupun bendanya dan juga jelas ukuran serta batas waktu. Obyek *ijārah* harus sesuatu yang diperbolehkan oleh agama. Manfaat dari obyek akad harus diketauhi kedua belah pihak. Dalam *ijārah*, manfaatnya harus jelas sehingga tidak menjadi permasalahan dikemudian hari, jika manfaatnya tidak jelas maka *ijārah* tersebut dinyatakan tidak sah.[39]

Obyek sewa haruslah terhindar dari adanya cacat *('aib*) karena menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa tersebut. Dan jika ditemukan adanya cacat (*'aib*) pada obyek akad, maka orang yang menyewa bisa membatalkan atau meneruskan akad *ijārah* tersebut.

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, syarat berlangsungnya akad *ijārah* yaitu terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Jika seorang *'aqid* tidak mempunyai hak milik atau mempunyai kekuasaan, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan dan harus dibatalkan.

---

[38] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 307
[39] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*..., 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

Mengenai pemeliharan dan tanggung jawab obyek akad (*ma'jur*) sudah diatur dalam pasal 312-314 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa pemeliharan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan dalam akad. Kemudian apabila *ma'jur* rusak selama masa akad dimana bukan kesalahan *musta'jir*, maka mu'ajir yang wajib menggantinya. Apabila dalam akad *ijārah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka yang dijadikan hukum. Selain itu jika terjadi kerusakan *ma'jur* sebelum diterima secara penuh oleh *musta'jir*, maka *musta'jir* tetap wajib membayar uang *ijārah* kepada *mu'ajir* berdasarkan tenggat waktu dan jasa yang diperoleh.[40]

5. Jenis-jenis *Ijārah*

Jika ditinjau dari segi obyek perjanjiannya, secara garis besar para fuqaha membagi akad ijārah menjadi dua jenis, yaitu *ijārah 'amal* dan *ijārah 'ain*.

a. *Ijārah 'amal*

Ijārah ini yaitu digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang kemudian memberikan imbalan atau upah atas jasa yang diperoleh dari seseorang tersebut. Contohnya seperti kurir, ojek online, penjahit.

[40] Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 312-314.

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 'ain*

Ijārah jenis ini penerapannya terkait dengan penyewaan suatu aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa diikuti perpindahan kepemilikan aset tersebut[41]. Contohnya seperti menyewa ruko, menyewa lahan, menyewa rumah, menyewa mobil.

6. Batal dan kapan berakhirnya akad *ijārah*

Menurut para fuqaha akad *ijārah* adalah salah satu akad yang tidak dapat dibatalkan. Bahkan jika ada salah satu pihak yang meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya. Sama halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusnya perjanjian yang telah diadakan sebelumnya. Namun, akad *ijārah* tidak menutup kemungkinan dapat dibatalkan perjanjiannya oleh salah satu pihak karena alasan atau dasar yang kuat.[42] Dan juga dengan adanya hal-hal yang dapat membuat akad tersebut menjadi rusak, misalnya manfaatnya hilang.[43]

Akad *ijārah* dapat menjadi batal dan berkahir jika hal-hal berikut terjadi yaitu;

1. Rusaknya obyek yang disewa, misalnya rumah yang disewa rusak karena kebakaran atau bencana alam.
2. Rusaknya obyek yang diupahkan.

---

[41] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*..., 272.
[42] Suhrawardi K. Lubis et al, *Hukum Ekonomi Islam*..., 149.
[43] Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*..., 130.

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. Terjadi cacat yang baru muncul pada obyek sewa ketika ditangan *musta'jir* atau ketika cacat yang dulu hilang muncul kembali pada objek sewa.
4. Telah terpenuhinya manfaat.
5. Jangka waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir.
6. *Ijārah* dapat dibatalkan oleh salah satu pihak karena adanya suatu alasan yang bisa dibenarkan.
7. Adanya *udzur* dari salah satu pihak yang berakad.

Jika barang yang disewa merupakan benda bergerak, maka benda tersebut harus diserahkan kepada pemiliknya. Dan untuk benda yang tidak bergerak, penyewa wajib menyerahkan kembali kepada pemiliknya dalam keadaan kosong. Kemudian jika benda yang disewa berupa lahan pertanian, maka lahan tersebut harus dikosongkan dari berbagai tanaman.[44]

[44] Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 89.

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 LAHAN YANG BUKAN MILIKNYA DI PASAR TEBEL GEDANGAN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Desa Tebel

Desa Tebel merupakan salah satu desa yang terletak di Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo. Desa ini berada diujung selatan Kecamatan Gedangan yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Buduran. Desa Tebel terdiri atas tiga dusun yaitu dusun Tebel Barat (Tebel Bendo), Tebel Tengah (Tebel Pasar), dan Tebel Timur (Tebel Gedhe). Di Desa Tebel terdapat perusahaan besar seperti PT. Comfeed, PT. Maspion II dan III, dan PT. Dwi Selo Giri Mas.[1]

a. Letak geografis

Desa Tebel merupakan desa yang strategis karena letaknya di lewati jalan nasional Surabaya-Malang. Selain itu Desa Tebel dekat dengan Sidoarjo kota dan Surabaya. Adapun batas-batas wilayah Desa Tebel yaitu sebelah utara berbatasan dengan Desa Seruni dan Punggul, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Banjar Kemantren, sebelah barat berbatasan dengan Desa Karangbong, dan timur berbatasan dengan Desa Kragan.

[1] Arsip Desa Tebel

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. **Pendidikan**

Desa Tebel terdapat banyak sekolah mulai dari jenjang Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) sampai dengan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK). Seperti PAUD Adinda, TK Hassanudin, TK Dharma Wanita, SDN Tebel, MI Hassanudin, MTS Hassanudin, SMP Itaba, dan SMK Itaba.

c. **Sosial ekonomi**

Keadaan sosial di Desa Tebel ternasuk baik, hal tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya kegiatan sosial di desa tersebut seperti PKK, Karang Taruna, olahraga rutin mingguan, program desa hijau. Selain itu kegiatan ekonomi masyarakatnya juga bagus seperti banyaknya masyarakat yang membuka toko dan warung didepan rumahnya, banyaknya mini market, banyaknya pedagang kaki lima, dan adanya pasar pagi.[2]

d. **Kegamaan**

Masyarakat Desa Tebel sebagian besar memeluk agama Islam, hal ini dibuktikan dengan adanya Masjid di setiap dusun dan banyaknya Musala di setiap penjuru desa. Kegiatan keagamaan di Desa Tebel seperti Yasin dan Tahlil bapak-bapak setiap hari minggu, dan ibu-ibu setiap hari kamis. Selain itu di

[2] Ibid.

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

desa tersebut dapat dijumpai banyak Taman Pendidikan Al-quran (TPQ).[3]

B. Gambaran Umum Pasar Tebel

1. Sejarah Berdirinya

Desa Tebel adalah salah satu desa di Kabupten Sidoarjo yang mengalami pertumbuhan jumlah penduduk yang siknifikan. Salah satu faktor yang menyebabkan pertumbuhan penduduk adalah banyaknya perantauan di Desa Tebel. Lokasi Desa Tebel yang berdekatan dengan dengan beberapa perusahaan membuat banyak perantauan dari berbagai daerah datang ke Desa Tebel untuk mencari nafkah.

Karena Desa Tebel memiliki penduduk dan perantauan yang banyak, mengakibatkan munculnya keinginan akan suatu tempat menyediakan kebutuhan sehari-hari yang berdekatan dengan pemukiman penduduk. Keinginan tersebut muncul karena selama ini penduduk Desa Tebel jika berbelanja untuk kebutuhan sehari-hari harus pergi ke Pasar Gedangan yang jaraknya kurang lebih 3kilometer dari Desa Tebel. Akibat dari keinginan warga tersebut, akhirnya terbentuk suatu pasar yang terkenal dengan sebutan Pasar Tebel.

Pasar Tebel berdiri sejak tahun 1995. Pada awal berdirinya, pasar tersebut hanya kurang lebih 10 pedagang yang berdagang.

[3] Ibid.

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

Kemudian, saat pertama kali berdiri, pasar tersebut hanya beroperasi di sebelah Selatan yaitu di jalan pengubung antara Desa Tebel dengan Desa Kragan yang bernama Jalan R.A Mustika. Selain itu operasional pasar tersebut hanya berada di wilayah RT 1 saja.

Karena beroperasi di Jalan pengubung desa, maka aktivitas pasar tersebut menimbulkan permasalahan. Permasalahan yang muncul yaitu menimbulkan kemacetan dan pencemaran lingkungan di area yang ditempati pasar tersebut. Karena adanya permasalahan tersebut membuat sekelompok warga yang tinggal sekitar pasar mengusulkan agar pasar tersebut dibubarkan. Tetapi ada sekelompok warga yang menginginkan pasar tersebut tetap beroperasi karena kehadiran pasar tersebut membantu masyarakat untuk membeli kebutuhan sehari-hari.

Selanjutnya dikarenakan terdapat dua suara yang berbeda, akhirnya warga bermusyawarah mengenai kelanjutan operasional pasar tersebut. Musyawarah tersebut menghasilkan kesepakatan bahwa pasar tersebut tetap beroperasi seperti biasa tetapi lokasinya tidak lagi berada dijalan pengubung desa. Kemudian masyarakat menginginkan bahwa pasar tersebut dipindah ke sebelah utara di jalan wilayah RW 4 karena dinilai tidak menganggu aktivitas jalan. Saat ini lokasi Pasar Tebel masih berada di jalan Sentana No.1 wilayah RW 4.[4]

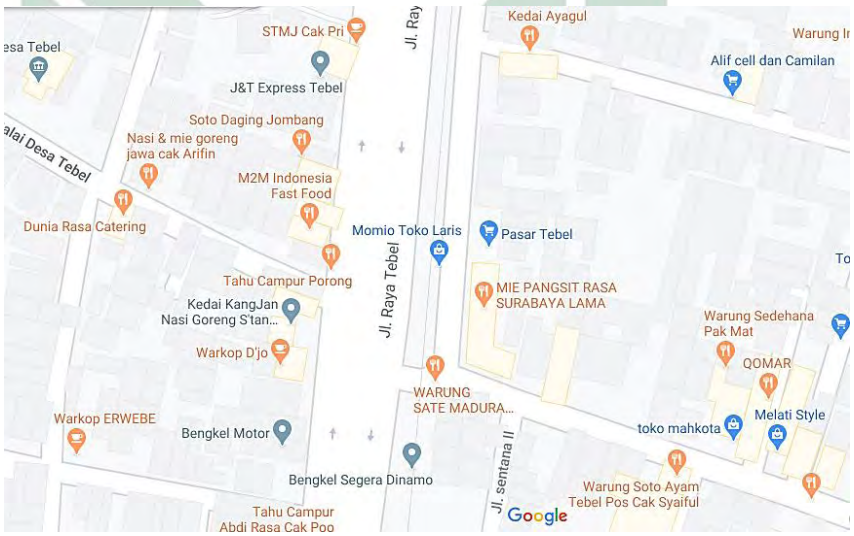
[4] Joko Supriyono (ketua pengurus pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 31 Mei 2020.

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. Letak Geografis

Pasar Tebel adalah sebuah pasar tradisonal yang terletak di Desa Tebel, Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo, lebih tepatnya berada dalam wilayah RW (Rukun Warga) 4. Pasar Tebel termasuk strategis karena lokasinya berada disebelah jalan raya Surabaya – Malang. Selain itu, letak Pasar Tebel yang berada di tengah-tengah Desa Tebel membuat masyarakat diseluruh desa banyak yang mendatangi pasar ini untuk berbelanja.[5]

Pasar Tebel beroperasi di sepanjang jalan Sentana No. 1 yang panjangnya kurang lebih 500 meter yang terbentang dari utara ke selatan. Selain itu Pasar Tebel melewati tiga Rukun Tetangga (RT) di dalam wilayah RW 4 yaitu RT 1, 2, dan 3.



Gambar 3.1 Peta lokasi Pasar Tebel

[5] Ibid.

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 Tebel yang berada di jalan Sentana No.1 berbatasan denwilayah berikut ini:

Sebelah Utara : Sungai Desa Tebel

Sebelah Selatan : Jalan R.A Mustika

Sebelah Barat : Rel kereta api

Sebelah Timur : Permukiman warga RW 4

Pasar Tebel beroperasi setiap hari mulai pukul 04.00 WIB-09.30 WIB. Seperti pasar pada umumnya, Pasar Tebel terdapat pedagang yang menjual kebutuhan pangan sehari-hari seperti sayur mayur, buah buahan, sembako, lauk-pauk. Selain itu, pedagang di Pasar Tebel juga menjual kebutuhan sandang seperti pakaian anak-anak, pakaian dewasa, sandal, dan sepatu.

Pasar Tebel saat ini memiliki jumlah pedagang sekitar 93 pedagang. Pedagang di Pasar Tebel semakin bertambah banyak pada hari Minggu atau hari libur . Pada hari Minggu jumlah pedagang bisa mencapai kurang lebih 100 pedagang. Kenaikan jumlah pedagang pada hari Minggu atau libur dikarenakan jumlah pengunjung pasar yang meningkat. Selain itu kenaikan jumlah pengunjung terjadi setiap awal bulan.

Pedagang Pasar Tebel berasal dari dalam dan luar wilayah Desa Tebel. Tetapi, sebagaian besar pedagang berasal dari luar wilayah Desa Tebel. Pedagang datang dari berbagai wilayah di sekitar Desa Tebel seperti Desa Sruni, Punggul, Kragan, dan Karangbong.

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

Selain itu terdapat pedagang yang berasal dari kecamatan Candi, Buduran, dan Waru.[6]

Berikut dibawah ini merupakan jenis barang yang dijual di pasar beserta jumlah pedagangnya

No.	Jenis dagangan	Jumlah Pedagang
1	Sayur Mayur	22
2.	Buah-Buahan	11
3.	Lauk Pauk	19
4.	Sembako	8
5.	Makanan dan Minuman	26
6.	Pakaian	7
	Jumlah	**93**

Tabel 3.1 Jenis dagangan di Pasar Tebel

Pasar Tebel berbeda dengan pasar pada umumnya, perbedaan Pasar Tebel dengan pasar lain yaitu lahan yang digunakan. Pasar Tebel menggunakan jalan desa untuk dijadikan aktivitas jual beli., sedangkan pasar pada umumnya berada di lahan yang tetap dan resmi. Akibat dari penggunaan jalan desa sebagai pasar, maka hal itu berpengaruh terhadap jam operasional pasar. Pasar Tebel hanya buka di pagi hari dan selesai beroperasi sampai pukul 09.30 WIB. Setelah jam tersebut maka pasar tersebut sudah tidak ada aktivitas dan hanya berupa sebuah jalan.

[6] Ibid.

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

Perbedaan lain antara Pasar Tebel dengan pasar lainnya yaitu dari segi bangunan. Jika di pasar pada umumnya terdapat bangunan tetap yang berpetak-petak atau memiliki kios untuk pedagang, maka tidak dengan Pasar Tebel. Pasar Tebel tidak memiliki bangunan yang tetap. Pedagang di pasar mendirikan sendiri lapak untuk di jadikan tempat menjajakan dagangannya di pasar. Lapak yang didirikan pedagang tersebut tidak permanen atau dapat dibongkar pasang. Pedagang di Pasar Tebel biasanya bersiap untuk membuka lapak di pasar sekitar dini hari mulai pukul 03.00 WIB sampai dengan pukul 04.30 WIB.[7]

3. **Cara Pengelolaan Pasar**

Pengelolaan Pasar Tebel mulai berdiri hingga saat ini dilakukan oleh warga RW 4 Desa Tebel. Pengelolaan pasar yang dilakukan oleh warga RW 4 berupa kemananan, kebersihan, parkir, dan lalu lintas kendaraan. Pengelolaan pasar melibatkan beberapa pihak di wilayah RW 4. Pihak-pihak yang terkait dengan pengelolaan pasar antara lain ketua RW 4, ketua RT 1,2,3, bendahara RW 4, dan karang taruna.[8]

Dalam mengelola pasar, tentu membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Untuk mengatasi hal tersebut, maka pihak pengelola pasar menarik biaya retribusi kepada pedagang di pasar. Retribusi yang dikenakan kepada pedagang sebesar Rp.2000,-.

---

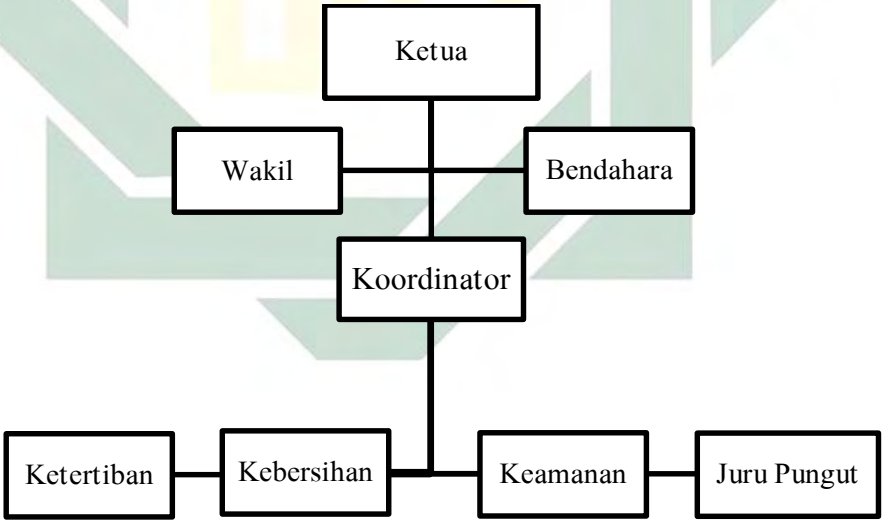
[7] Ibid.
[8] Widyaningsih (Bendahara Pasar), *Wawancara*, Pasar Tebel, 1 Juni 2020.

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

Retribusi tersebut dijalankan setiap hari sekitar pukul 06.00 WIB. Petugas yang menjalankan pungutan retribusi adalah pemuda Karang Taruna RW 4 dan Perwakilan setiap RT. Setelah selesai menjalankan retribusi, petugas kemudian memberikan hasil pungutan retribusi ke Bendahara.

Setiap bulan, jumlah retribusi yang diterima rata-rata sebesar Rp. 6.000.000,-. Hasil dari retribusi tersebut digunakan untuk kebersihan, kemanan, dan ketertiban diwilayah pasar dan menambah pemasukan uang kas RW 4.[9]

Berikut ini adalah struktur kepengurusan Pasar Tebel periode 2017-2022



1. Ketua : Joko Supriyono
2. Wakil : Syarofi

[9] Ibid.

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. Bendahara : Widyaningsih
4. Koordinator : Agus Yanto
5. Kebersihan : Mahmud, Firman
6. Keamanan : Aji Pramono, Sokib
7. Juru pungut : Karang Taruna RW 4

4. Praktik sewa menyewa lahan di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo

Praktik menyewakan lahan untuk pedagang yang terjadi di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo dilakukan oleh sebagian penduduk sekitar pasar. Menurut penelitian terdapat delapan penduduk yang menyewakan lahan di depan rumahnya kepada pedagang.

1. Cara Mendapatkan Lahan

   Pengelola pasar sama sekali tidak mengatur lokasi pedagang menggelar lapaknya. Akan tetapi, pengelola pasar dapat membantu mencarikan lahan bagi seorang pedagang yang hendak berdagang di pasar. Selain itu, pengelola pasar dapat membantu meminta izin kepada peduduk yang bagian depan rumahnya akan digunakan untuk berdagang.[10]

2. Cara Menyewa Lahan

   Pedagang (pihak penyewa) yang hendak menyewa lahan harus meminta izin dari penduduk yang bagian depan rumahnya

[10] Giman, pedagang pasar, *Wawancara*, Sidoarjo, 2 Juni 2020.

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

digunakan untuk berdagang. Jika mendapat persetujuan dari pemilik rumah (pihak yang menyewakan), kemudian barulah pedagang tersebut dapat menempati lahan tersebut untuk djadikan lapak.[11]

3. Cara Perjanjian

Perjanjian antara pedagang (penyewa) dengan pemilik rumah (pihak yang menyewakan) bersifat secara lisan saja, tidak dilakukan secara tertulis. Selain itu perjanjiannya bersifat sukarela antar kedua belah pihak.

4. Isi Perjanjian

a. Lapak

Perjanjian dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan yaitu mengenai kesepakatan bangunan lapak. Menurut wawancara penulis dengan salah satu penduduk yang bernama Bapak Durakim beliau mengatakan pedagang diperbolehkan menyewa lahan di depan rumahnya tetapi dengan syarat pedagang dilarang membangun lapak secara permanen. Lapak tersebut harus dapat dibongkar pasang agar tidak menganggu jalan yang menjadi akses rumahnya.[12]

Selain itu menurut Bapak Durakim, selaku penduduk juga melarang pedagang membuat bangunan lapak

[11] Ibid.
[12] Durakim, Penduduk sekitar pasar, *Wawancara*, Sidoarjo, 2 Juni 2020.

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

permanen dkarenakan setelah aktivitas pasar selesai, maka lahan tersebut beralih fungsi menjadi jalan. Jika ada bangunan permanen maka akan menganggu lalu lintas jalan.

b. Batas Waktu Berdagang

Setiap pemilik rumah memberikan batas waktu yang berbeda-beda. Seperti wawancara penulis Bapak Giman, seorang pedagang buah. Bapak Giman mengatakan bahwa pemiliki rumah memberikan batas waktu untuk beliau berdagang sampai pukul 09.00 WIB. Hal ini dikarenakan bahwa pemilik rumah mempunyai usaha Mie Ayam yang buka mulai pukul 09.30 WIB.[13]

Selain pedagang, penulis juga mewawancarai salah seorang pemilik rumah yang bernama Ibu Koesminiwati. Ibu Koesminiwati memberikan batasan pedagang untuk berdagang didepan rumahnya sampai dengan pukul 10.00 WIB karena beliau memiliki sebuah mobil yang selalu digunakan anaknya setelah pukul 10.00 WIB. Beliau menuturkan bahwa mobil tidak bisa keluar jika masih ada lapak milik pedagang.[14]

c. Biaya Sewa

Seperti hal-hal yang telah disebutkan diatas, penetapan biaya sewa setiap pihak memiliki kesepakatan berbeda antara satu dengan lainnya. Setiap pedagang (pihak

[13] Giman, Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidoarjo, 3 Juni 2020
[14] Koesminiwati, Penduduk sekitar pasar, *Wawancara,* Sidoarjo, 2 Juni 2020.

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) memiliki kesepakatan masing-masing dengan pemilik rumah (pihak yang menyewakan).

Bu Mina, seorang penjual jajanan tradisonal mengatakan bahwa beliau berdagang di lokasi tersebut setiap bulannya membayar Rp.100.000,- kepada pemilik rumah. Pembayaran uang sewa tersebut dapat juga diangsur setiap minggu.[15]

Sama halnya dengan Bapak Johan seorang penjual ikan, beliau menuturkan bahwa beliau juga rutin membayar uang sewa kepada pemilik rumah setiap satu bulan sekali. Beliau membayar uang sewa sebesar Rp. 200.000,-. Penetapan uang sewa yang sedikit mahal kepada Bapak John dikarenakan jenis dagangan beliau yang membuat kotor lingkungan pemilik rumah.

Menurut Bapak Johan biaya sewa yang ditetapkan kepada pedagang lainnya rata-rata berkisar Rp. 50.000,00- sampai dengan Rp. 300.000,00- perbulan. Perjanjian lain antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan yaitu diwajibkan bagi penyewa untuk menjaga kebersihan lingkungan.[16]

---

[15] Mina, Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidoarjo, 2 Juni 2020.
[16] Johan, Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidoarjo, 2 Juni 2020.

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

Kemudian menurut Ibu Koesminiwati, beliau juga menetapkan tarif sebesar Rp. 65.000 perbulan kepada pedagang buah yang membuka lapak didepan rumahnya dengan pembayaran uang sewa dilakukan setiap satu bulan sekali.

Biaya sewa semakin besar juga akibat pengaruh dari lokasi berdagang. Biaya sewa yang besar berada di kawasan Pasar Tebel sebelah selatan. Hal tersebut karena sebelah selatan adalah kawasan yang paling ramai akibatdekat jalan raya dan tempat parkir. Selain itu sebelah utara lebih sepi karena pengunjung merasa terlalu jauh berbelanja disebelah utara.[17]

[17] Koesminiwati, Penduduk sekitar pasar, *Wawancara,* Sidoarjo, 2 Juni 2020.

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 LAHAN YANG BUKAN MILIKNYA DI PASAR TEBEL GEDANGAN SIDOARJO

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya Di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo

Pasar Tebel adalah sebuah pasar yang terletak di Desa Tebel Kecamatan Gedangan Kabupaten Sidoarjo. Pasar Tebel menyediakan kebutuhan sehari-hari seperti bahan makanan dan pakaian. Seperti pasar pada umumnya, di dalam pasar tersebut dapat dijumpai beberapa macam akad. Akad-akad tersebut seperti jual-beli, hutang piutang, dan sewa-menyewa. Di dalam Pasar Tebel penerapan akad jual-beli dan hutang piutang banyak dijumpai dilakukan oleh pedagang dengan pembeli. Sedangkan sewa-menyewa dilakukan oleh pedagang dengan penduduk sekitar pasar.

Penggunaan akad sewa-menyewa (*ijārah*) di Pasar Tebel dilakukan antara pedagang dengan penduduk sekitar. Penduduk sekitar menyewakan lahan yang berada di depan rumah mereka sebagai obyek sewa. Praktik sewa-menyewa lahan tersebut terjadi akibat pertumbuhan jumlah pedagang pasar yang semakin meningkat, tetapi hal tersebut tidak sejalan dengan jumlah lahan yang tersedia. Lahan yang tersedia tidak cukup menampung pedagang karena beberapa penduduk pasar ada yang melarang pedagang yang membuka lapak di depan rumah mereka. Hal itu

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

mengakibatkan banyaknya lahan kosong yang sebenarnya masih bisa dimanfaatkan untuk pedagang. Tujuan dari penduduk menyewakan lahan supaya mendapatkan keuntungan dan sebagai syarat yang harus dipenuhi oleh pedagang untuk dapat membuka lapak didepan rumah mereka.

Awalnya, praktik-sewa menyewa tersebut muncul dari permohonan seorang calon pedagang yang ingin menempati lahan kosong didepan rumah seorang penduduk. Setelah menemui penduduk tersebut, calon pedagang tersebut mendapatkan persetujuan, akan tetapi penduduk tersebut tidak secara cuma-cuma menyetujuinya. Penduduk tersebut kemudian memberlakukan biaya sewa kepada calon pedagang.

Penduduk tersebut memberlakukan biaya sewa, supaya pedagang bisa menggunakan lahan depan rumah mereka untuk dijadikan lapak. Kemudian calon pedagang tersebut menyetujuinya dan terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak. Setelah peristiwa tersebut, beberapa penduduk sekitar pasar melakukan hal demikian hingga kegiatan sewa-menyewa lahan tersebut sudah banyak yang mengetauhinya.

Tahap-tahap yang dipenuhi supaya calon pedagang dapat membuka lapak di Pasar Tebel, yaitu pertama pedagang terlebih dahulu harus menemui panitia penyelenggara Pasar Tebel untuk meminta izin. Setelah diberi izin oleh panitia, kemudian calon pedagang harus menemui penduduk yang depan rumahnya akan dijadikan lapak. Calon pedagang harus mengutarakan keinginannya kepada penduduk tersebut bahwa ingin membuka lapak didepan rumahnya. Kemudian, penduduk tersebut akan

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

bertanya kepada calon pedagang mengenai jenis barang dagangannya. Setelah itu, keputusan sepenuhnya berada ditangan penduduk tersebut, apakah mengizinkan atau melarang calon pedagang tersebut. Jika penduduk mengizinkan, maka calon pedagang diperbolehkan membuka lapak. Akan tetapi, penduduk yang memberi izin memiliki keputusan yang berbeda-beda, ada penduduk yang mengizinkan calon pedagang membuka lapak secara sukarela (gratis) dan adapula yang mengizinkan tetapi dengan syarat bahwa calon pedagang tersebut harus diberlakukan biaya sewa. Jika calon pedagang setuju akan diberlakukannya biaya sewa, selanjutnya penduduk akan bertanya kepada calon pedagang berapa lama akan menyewa dan penduduk menyertakan biaya sewanya.

Selanjutnya, jika calon pedagang dan penduduk telah bersepakat, maka calon pedagang dapat membuka lapak didepan rumah mereka sesuai dengan kesepakatan. Tahap terakhir, setelah mendapatkan tempat untuk berdagang calon pedagang harus melapor kepada panitia pasar untuk didata dan diminta nomor telepon yang bisa dihubungi.

Biaya sewa masing-masing berbeda antara pihak satu dengan yang lainnya, tergantung jangka waktu, luasnya lapak, dan jenis barang dagangan dan letak berdagang. Dalam Pasar Tebel, sebagaian besar pedagang menyewa dalam jangka waktu bulanan, jika jangka waktu akan berakhir maka pedagang akan meminta perpanjangan jangka waktu sewa. Kemudian biaya sewa berkisar Rp. 50.000,00- sampai dengan Rp. 30.000,00- perbulan. Pengaruh besarnya biaya sewa karena jenis 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

dagangan dan luas lapak pedagang tersebut. Selain itu, letak pedagang juga mempengaruhi biaya sewa, jika pedagang menyewa lahan dikawasan sebelah utara biaya sewa tidak besar. Kemudian jika pedagang menyewa lahan dikawasan sebelah selatan biaya sewa akan lebih besar. Hal ini terjadi karena kawasan sebelah utara biasanya sepi dikunjungi pembeli sedangkan sebelah selatan ramai dikunjungi pembeli.

Akad sewa menyewa dalam islam dikenal dengan nama *ijārah*. Akad *ijā*rah adalah akad perjanjian sewa menyewa suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu yang diikuti dengan adanya suatu imbalan. Hal tersebut berarti dalam akad *ijārah* seorang penyewa dapat mengambil manfaat terhadap barang atau jasa yang disewa selama waktu yang ditentukan oleh pemberi sewa. Setelah waktu sewa yang ditentukan sudah berakhir, maka barang atau jasa tersebut harus kembali kepada pemberi sewa. Penyewa tidak boleh memanfaatkan barang atau jasa setelah waktu sudah berakhir kecuali adanya kesepakatan dengan pemberi sewa.

Akad sewa-menyewa (*ijārah*) yang terjadi di Pasar Tebel, dalam hal sewa menyewa lahan penduduk untuk pedagang telah sesuai dengan pengertian diatas. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya kesepakatan perjanjian sewa antara pedagang dengan penduduk sekitar pasar. Namun dalam praktiknya, penulis menemukan perbedaan praktik akad *ijārah* yang terjadi di Pasar Tebel dengan tempat lainnya. Penulis menemukan perbedaan mengenai obyek sewa. Obyek sewa yang terdapat

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 akad *ijārah* di pasar tersebut adalah lahan depan rumah penduduk yang berupa jalan umum.

Jalan umum tersebut adalah yang melewati wilayah RW 4 Desa Tebel. Setiap pagi beralih fungsi sebagai pasar. Jika pasar sudah selesai beroperasi maka jalan tersebut kembali berfungsi normal. Jalan umum tersebut letaknya berada tepat didepan rumah penduduk yang menyewakan. Berdasarkan pengamatan penulis dilapangan, pedagang yang melakukan perjanjian sewa dengan penduduk memang membuka lapak di depan rumah penduduk akan tetapi, lapak tersebut sudah termasuk ke dalam wilayah jalan umum.

Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, diatas permukaan tanah, dibawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel. Sedangkan jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum.[1]

Menurut wawancara penulis dengan bapak Joko Supriyono selaku panitia pasar mengatakan bahwa lahan yang ada didepan penduduk yang menyewakan tersebut adalah jalan umum milik desa yang berfungsi menghubungkan Desa Tebel dengan Desa Sruni. Selain itu dari dari pihak panitia pasar pada dasarnya tidak memberlakukan biaya sewa kepada

[1] Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2001, Pasal 1

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

setiap calon pedagang yang ingin membuka lapak di pasar tersebut. Kemudian menurut penduduk yang menyewa bernama bu Koesminiwati, alasan beliau menyewakan lahan yang berupa jalan adalah sebagai kompensasi akibat adanya aktivitas pedagang didepan rumahnya. Selain itu dengan hadirnya pedagang dapat membantu keuangannya.

Berdasarkan perjanjian sewa-menyewa (*ijārah*) di Pasar Tebel, dapat digaris bawahi bahwa obyek akad tersebut adalah jalan umum milik desa yang letaknya berada tepat di depan rumah penduduk. Jika lahan tersebut merupakan jalan umum maka status kepemilikannya adalah menjadi kewenangan negara.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya Di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo

1. Tinjauan Menurut Hak Milik Dalam Islam

Praktik sewa menyewa yang terjadi di Pasar Tebel berkaitan dengan penerapan teori hak milik. Hak milik yaitu hubungan manusia dengan harta benda yang mana akibat dari adanya hubungan tersebut memberikan kekhususan kepada manusia untuk mengambil manfaat atau melakukan tasarruf terhadap harta benda yang dimilikiinya dengan cara-cara yang sudah dibenarkan dan ditetapkan oleh *syara'*.

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

Permasalahan yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa lahan di Pasar Tebel bermula terjadi akibat ketidakjelasan kepemilikan lahan tersebut. Dalam praktiknya, objek sewa menyewa tersebut yaitu berupa jalan umum milik desa yang berada persis di depan rumah pihak yang menyewakan (*mu'ajir*). Menurut pasal 1 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan, disebutkan bahwa jalan umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum. Sedangkan Pasal 9 ayat (1) menjelaskan jalan umum statusnya dikelompokkan ke dalam jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten, jalan kota, dan jalan desa. Kemudian Pasal 13 juga menjelaskan bahwa penguasaan jalan adalah wewenang negara.[2] Jika dilihat dari Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004, bahwa lahan tersebut benar merupakan jalan umum yang berada di Desa tebel dan yang memiliki wewenang terhadap jalan tersebut adalah Negara.

Dalam teori hak milik Islam, jika dilihat dari obyek sewa yang berupa jalan umum, dapat disimpulkan bahwa lahan tersebut termasuk dalam kategori kepemilikan umum. Kepemilikan umum adalah izin *al- syari'* kepada suatu komunitas untuk bersama-sama memanfaatkan benda atau barang. Benda-benda yang termasuk dalam kepemilikan umum dimiliki suatu komunitas secara bersama-sama dan tidak boleh dikuasai oleh hanya seorang saja. Benda-benda yang termasuk dalam kepemilikan umum yaitu fasilitas dan sarana umum,

[2] Ibid.

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

sumber daya alam yang tabiat pembentukannya menghalangi untuk dimiliki oleh individu secara perorangan, dan barang tambang yang depositnya tidak terbatas.

Seseorang dapat memiliki suatu harta berdasarkan tiga ketentuan yaitu 1) Harta yang bisa dimiliki dan dijadikan dalam seseorang secara khusus; 2) Harta yang sama sekali tidak bisa dijadikan milik pribadi, seperti jembatan, benteng, dan jalan umum; 3) Harta yang hanya dapat dimiliki jika terdapat dasar hukum yang membolehkannya, seperti wakaf.[3] Pada praktiknya di Pasar Tebel, jalan yang berstatus kepemilikan umum tersebut dimanfaatkan oleh pemberi sewa (*mu'ajir*) untuk disewakan kepada pedagang (*musta'jir*) sebagai lapak berdagang.

Berdasarkan teori-teori hak milik dan undang-undang tentang jalan yang telah dipaparkan diatas, dapat disimpulkan bahwa lahan yang menjadi obyek sewa menyewa di Pasar Tebel adalah jalan desa yang menjadi milik umum, hal tersebut berarti bahwa kewenangan obyek sewa menyewa tersebut bukan ditangan penduduk tetapi berada ditangan Negara, artinya penduduk tidak boleh memanfaatkan lahan tersebut untuk dijadikan obyek sewa.

[3] Yusdani, "*Sumber Hak Milik Dalam Prespektif Hukum Islam* "..., 60.

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. Tinjauan Menurut Akad *Ijārah*

Kegiatan *muamalah* sesungguhnya diperbolehkan selama belum ada dalil yang melarangnya. Hal ini sesuai dengan kaidah yang berbunyi

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الإِبَاحَةُ الاَّ أَنْ يَدُ لَّ دَلِيْلٌ عَلىَ تَحْرِيْمِهَا

Artinya: "Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."[4]

Salah satu kegiatan *muamalah* yang banyak dilakukan saat ini adalah sewa menyewa (*ijārah*) saat ini sudah umum terjadi di masyarakat, kegiatan sewa menyewa menjadi pilihan banyak orang karena manfaatnya yang besar. Salah satu manfaatnya adalah seseorang dapat memanfaatkan suatu lahan atau jasa tanpa perlu memilikinya dengan membelinya. Karena akad *ijārah* ini sudah banyak dilakukan di masyarakat, tentu seharusnya perlu sekali mengetauhi ketentuan-ketentuannya supaya bisa lebih berhati-hati dalam melaksanakan akad *ijārah*.

Pelaksanaan akad *ijārah* yang terdapat di Pasar Tebel dilakukan oleh penduduk sekitar pasar dengan pedagang pasar. Penduduk pasar sebagai pihak pemberi sewa (*mu'ajir*) dan pedagang pasar sebagai pihak yang menyewa *(musta'jir*). Adapun obyek (*ma'qūd alaih*) dari praktik sewa menyewa tersebut adalah lahan yang

[4] A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*..., 10.

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

berupa jalan desa yang berada didepan rumah penduduk yang menyewakan.

Dalam pembahasan sebelumnya, diketauhi bahwa obyek akad disewakan penduduk kepada pedagang pasar yang ingin membuka lapak adalah jalan desa. Menurut teori hak milik islam lseharusnya kepemilikannya bukan menjadi wewenang pemberi sewa (*mu'ajir)*, akan tetapi kepemilikan obyek sewa tersebut adalah Negara. Seharusnya, penduduk tidak boleh memanfaatkan lahan tersebut untuk disewakan karena lahan tersebut bukan miliknya.

Berkaitan dengan permasalahan tersebut, lebih jelasnya penulis menganalisis praktik sewa menyewa lahan tersebut dengan meninjau rukun dan syarat akad *ijārah*. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, rukun dan syarat *ijārah* yang berkaitan dengan akad ini yaitu :

a. '*Āqid* (orang yang berakad)

'Āqid adalah pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan atau pemberi jasa (*mu'jir*). *'Āqid* disyaratkan harus *baligh*, berakal, dan *mummayyiz*. Dalam praktiknya, yang melakukan akad tersebut yaitu penduduk sebagai pihak yang memberikan sewa (*musta'jir*) dan pedagang pasar sebagai pihak yang menyewa (*mu'jir*).

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. *Ijāb* dan qabūl (*shighat*)

Shighat yaitu *ijāb dan qabūl* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara verbal atau dalam bentuk lain. Perjanjian sewa menyewa lahan antara penduduk dengan pedagang pasar dilakukan secara lisan dan kedua belah pihak setuju untuk melakukan akad tersebut.

c. Upah atau Imbalan (*ujrah*)

Ujrah atau upah harus berupa sesuatu yang bernilai, dan diketauhi jumlahnya dan disepakati kedua pihak yang berakad. Di Pasar Tebel para pedagang setiap minggu atau bulan rutin membayar uang sewa kepada penduduk.

d. Obyek (*ma'jur*)

Obyek akad harus dapat diketahui dengan jelas oleh pihak yang berakad, dan dimiliki secara penuh oleh pemberi sewa (*mu'ajir*). Dalam praktiknya, obyek sewa adalah jalan desa yang berada didepan rumah penduduk yang menyewakan.

Menurut ketentuan mengenai obyek sewa, dapat diketauhi bahwa obyek sewa harus dimiliki secara penuh oleh pemberi sewa (*mu'ajir*). Dalam pembahasan mengenai obyek sewa yang telah dibahas halaman sebelumnya, diketauhi bahwa status kepemilikan lahan tersebut bukan berada di pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), Karena jalan desa termasuk kedalam golongan kepemilikan umum dan tidak boleh dimiliki secara

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

individu. Akibatnya kepemilikan lahan yang berupa jalan yaitu sepenuhnya adalah kewenangan negara. Maka dari itu lahan tersebut tidak sah untuk dijadikan sebagai obyek sewa karena lahan tersebut bukan milik pemberi sewa (*mu'ajir*).

Berdasarkan teori hak milik dan akad *ijārah* diatas, bahwa praktik sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh penduduk sekitar kepada pedagang yang terjadi di Pasar Tebel tidak sesuai dengan hukum islam. Hal tersebut karena pelaksanaan akad *ijārah* di Pasar Tebel ditemukan adanya Kecacatan *('aib*). Kecacatan dalam akad tersebut yaitu tidak terpenuhinya salah satu rukun dan syarat akad *ijārah.* Adapun rukun dan syarat *ijārah* yang mengandung kecacatan adalah mengenai obyek sewa. Di Pasar Tebel tersebut, yang menjadi obyek sewa adalah jalan desa

Penduduk sebagai pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) telah menyewakan lahan didepan rumahnya yang berupa jalan desa untuk disewakan kepada pedagang (*musta'jir*) yang membuka lapak di Pasar Tebel. Padahal jalan tersebut sudah diluar batas wilayah lahan *mu'ajir*. Jika ditinjau dari status kepemilikan obyek sewa yang berupa jalan desa, maka jalan desa termasuk kedalam kategori kepemilikan umum yang mana tidak boleh dimiliki secara individu dan kewenangan terhadap lahan tersebut dikarenakan kewenangannya berada pada negara. Artinya jalan desa yang menjadi obyek sewa

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

tersebut bukan menjadi milik *mu'ajir*. Seharusnya *mu'ajir* tidak boleh menyewakannya karena obyek sewa tersebut bukan dimiliki secara penuh oleh *mu'ajir*.

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

Dari seluruh pembahasan yang ditulis oleh penulis tentang "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa lahan yang terjadi di Pasar Tebel yaitu sewa menyewa lahan untuk lapak pedagang. Sewa menyewa tersebut dilakukan oleh penduduk sekitar pasar dengan pedagang pasar. Adapun penduduk berperan sebagai pihak yang memberi sewa (*mu'ajir)* dan pedagang berperan sebagai pihak yang menyewa (*musta'jir*). Kemudian yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut adalah sebuah jalan desa yang terletak berada didepan rumah *mu'jir*. Akad sewa menyewa dilakukan secara lisan (tidak tertulis) dan ketentuan mengenai sewa menyewa berbeda-beda pada setiap pihak.
2. Praktik sewa menyewa lahan untuk pedagang yang terdapat di Pasar Tebel tidak sesuai dengan hukum islam karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad *ijārah*. Obyek akad (*ma'qūd alaih*) seharusnya dapat diketauhi dengan jelas oleh pihak yang berakad dan dimiliki secara penuh oleh (*mu'ajir*). Di Pasar Tebel penduduk (*mu'ajir*) menyewakan jalan desa yang berada di depan rumahnya kepada

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

pedagang (*musta'jir*). Padahal kepemilikan lahan tersebut menjadi hak milik umum dan tidak boleh dimiliki secara individu. *Mu'ajir* seharusnya tidak mempunyai kewenangan terhadap lahan tersebut. Oleh sebab itu, obyek sewa menyewa dalam akad tersebut tidak sah karena bukan milik *mu'ajir*.

B. Saran

1. Bagi penduduk sekitar Pasar Tebel sebaiknya jangan mengambil keuntungan dengan hadirnya pedagang di lingkungannya dengan cara menyewakan jalan desa di depan rumahnya.
2. Alangkah baiknya jika terdapat pedagang yang hendak membuka lapak didepan rumah, sebaiknya penduduk mendiskusikan hal tersebut dengan pedagang dan pengurus pasar supaya tidak terjadi sewa menyewa lahan yang bukan miliknya.

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

Adna, Fahmi Khalimi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Miliknya*. Skrispi--UIN Wali Songo Semarang, 2017.

Arsip Desa Tebel.

Ash-Shiddiqy, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Semarang: PT .Pustaka Rizki Putra, 2001.

At Tariqi, Abdullah Abdul Hussain. *Ekonomi Islam : Prinsip, Dasar, dan Tujuan* Yogyakarta: Magistra Insania Press, Cet 1, 2004.

Azam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah, 2010.

Chaudhry, Muhammad Sharif. *Fundamental of Islamic Economic System*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Departemen Agama RI. *Al-Quran dan Terjemah* . Surabaya: Karya Agung, 2002.

Departemen https://kbbi.kemdikbud.go.id, Agama Republik Indonesia. *Al-Quran dan Terjemahannya*. Bandung, CV Diponegoro, 2006.

Djazuli, A. *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Kencana, 2006.

Durakim (Penduduk sekitar pasar). *Wawancara*, Sidoarjo, 2 Juni 2020.

Faida, Nur. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Pinjaman Di Pasar Pagi Tugu Pahlawan Surabaya*. Skripsi--UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2015.

Giman (Pedagang Pasar Tebel). *Wawancara*, Sidoarjo, 22 September 2019.

Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2016.

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

Hantono, Dedi, dkk. *Aspek Perilaku Manusia Sebagai Makhluk Individu Dan Sosial Pada Ruang Terbuka Publik* , *National Academic Journal Of Architercture*, Vol. 5 No 2. 2018.

https://quran.kemenag.go.id. Diakses pada 1 Juni 2020.

Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Johan (Pedagang Pasar). *Wawancara*, Sidoarjo, 2 Juni 2020.

Joko Supriyono (ketua pengurus pasar). *Wawancara*, Sidoarjo, 31 Mei 2020.

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

Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. diakses pada 22 September 2019.

Koesminiwati (Penduduk sekitar pasar). *Wawancara,* Sidoarjo, 2 Juni 2020.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syarah.

Labib, Rahmat S. *Privatisasi dalam Pandangan Islam* .Jakarta: WADI Press, 2005.

Lubis, Suhrawardi K dkk. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah.* Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013.

Mas'adi, A. Ghufran. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002.

Mina (Pedagang Pasar). *Wawancara*, Sidoarjo, 2 Juni 2020.

Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2010.

Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor : Ghalia Indonesia, 2012.

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

Nawawie, Hasyim. *Ekonomi Islam: Kajian Atas Pemikiran Taqiyyudin an Nabhani dan Ibnu Khaldun* . Tulungagung: IAIN Tulungagung Press, 2019.

Pujileksono, Sugeng. *Metode Penelitian Komunikasi Kualitatif.* Malang: Kelompok Intrans Publishing, 2015.

Saebani, Beni Ahmad. *Filsafat Ilmu dan Metode Penelitian.* Bandung : CV Pustaka Setia, 2015.

Sahroni, Oni dkk. *Fikih Muamalah.* Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016.

Setiawati, Wiwik. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Yang Digantkan Oleh Ahli Warisnya.*" Skripsi --UIN Raden Intan Lampung, Lampung, 2018.

Shohih Bukhari, *Ensiklopedi Hadits - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadi shahih No. 2075 versi Al-Alamiyah.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah.* Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik.* Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah.* Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2005.

Sulistiawati dkk. *Konsep Kepemilikan Dalam Islam Studi atas Pemikiran Syaikh Taqiyuddin an-Nabhani* , Jurnal Syariah vol. V No.2, Oktober 2017.

Sumarsono, Sonny. *Metode Riset Sumber Daya Manusia.* Yogyakarta : PT. Rineka Cipta, 1998.

Sunan Ibnu Mājah, *Ensiklopedi Hadits - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadis shahih No. 2434 versi Al-Alamiyah.

Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi.* Surabaya : Surat Keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.

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

Susiadi, *Metodologi Penelitian.* Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M UIN Raden Intan Lampung, 2015.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Tafsir Quraish Shihab, "surah *Al-Qaṣṣas* ayat 26",https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26tafsir-quraish-shihab, diakses pada 18 November 2019.

_____"surah Al-Qaṣṣas ayat 27", https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-27tafsir-quraish-shihab, diakses pada 18 November 2019.

Ulyati, Nur Faeni. *Strategi Pemasaran Pedagang Pasar Dalam Prespektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Di Pasar Lebak Siu Tegal)* Skripsi -- UIN Walisongo Semarang, 2015

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004.

Widyaningsih (Bendahara Pasar). *Wawancara*, Sidoarjo, 1 Juni 2020.

Yusdani, "*Sumber Hak Milik Dalam Prespektif Hukum Islam* ", Jurnal Al Mawaris Edisi IX 2003.

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