ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PEMERINTAH UNTUK PASAR DI DESA SIDOKERTO BUDURAN SIDOARJO

SKRIPSI

Oleh :

Nabilatul Lu'aili

NIM. C02217038

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Nabilatul Lu'aili
NIM	:	C02217038
Fakultas/Jurusan/Prodi	:	Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi	:	Analisis Hukum Islam dan KHES Pasal 303 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.

menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Sidoarjo, 14 Juni 2021

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL 891CBAEF067354910 6000 ENAM RIBU RUPIAH

Nabilatul Lu'aili

C02217038

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Nabilatul Lu'aili NIM. C02217038 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 14 Juni 2021

Pembimbing,

Dr. M. Sulthon, M.A.

NIP. 197205152006041003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nabilatul Lu'aili NIM. C02217038 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 7 Juli 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,	Penguji II,
Dr. M. Sulthon, M.A.	Dr. H. Darmawan, S.HI., M.HI.
NIP. 197205152006041003	NIP. 197306042000031005
Penguji III,	Penguji IV,
Muhammad Isfironi, M.HI	Elly Uzlifatul Jannah, MH.
NIP. 197008112005011002	NIP. 199212292019031005

Surabaya, 7 Juli 2021

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

Prof. Dr. H. Masruhan, M.Ag.

NIP. 195904041988031003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nabilatul Lu'aili
NIM : C02217038
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syari'ah dan Hukum / Hukum Perdata Islam
E-mail address : nabilaluaili5@gmail.com

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

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PEMERINTAH UNTUK PASAR DI DESA SIDOKERTO BUDURAN SIDOARJO

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 23 Juli 2021

Penulis

( )
Nabilatul Lu'aili

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul *"Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo"* merupakan hasil penelitian lapangan untuk menjawab rumusan masalah 1) Bagaimana praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo dan 2) Bagaimana Analisis Hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo.

Penelitian ini tergolong jenis penelitian lapangan (*field research*) yang diadakan di pasar Desa Sidokerto Kecamatan Buduran. Data penelitian dihimpun dari proses observasi, wawancara, serta dokumentasi. Kemudian hasil data yang dihimpun, dianalisis menggunakan teknik deskriptif kualitatif dengan pola pikir deduktif, yaitu memaparkan landasan teori tentang *Ijārah* dalam hukum Islam, selanjutnya dipakai untuk meninjau dan menganalisis praktik sewa-menyewa tanah pemerintah dijadikan pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo untuk mengetahui status hukumnya.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pertama, praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah di Desa Sidokerto Buduran merupakan suatu kegiatan yang berbeda dengan kegiatan biasanya yang dilakukan diatas tanah sempadan sungai. Umumnya kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai merupakan kegiatan yang sifatnya untuk kepentingan umum atau kegiatan yang sudah diizinkan pelaksanaannya. Namun dalam fakta dilapangan, kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai tersebut merupakan kegiatan memanfaatkan tanah sempadan sungai dengan cara sewa untuk mendapatkan keuntungan pribadi tanpa sepengetahuan dan seizin Dinas Pengairan setempat. Kedua, menurut hukum Islam terdapat rukun dan syarat yang tidak dipenuhi dalam sewa-menyewa yang terjadi di Desa Sidokerto ini yaitu *mu'jir* adalah orang lain yang bukan pemilik atau wakil atas tanah yang disewakan, serta syarat pelaksanaan akad *ijārah* yang mensyaratkan adanya kepemilikan atau wilayah atas objek sewa, yang dalam hal ini objek sewanya yakni tanah sempadan sungai. *Mu'jir* bukan sebagai pemilik maupun pemegang kewenangan (wilayah) baik wilayah *ashliyah* maupun wilayah *niyabah* (wakil) atas tanah yang ia sewakan. Dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam *ijārah* yakni syarat pelaksanaan akad *ijārah* serta dilakukan tanpa atas nama pemiliknya, maka akad *ijārah* batal.

Atas kesimpulan yang dipaparkan di atas, maka pihak-pihak yang terlibat dan berkaitan dengan praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar di Desa Sidokerto disarankan untuk menjalin kerjasama yang baik antara Dinas Pengairan Sumput dan pemerintah desa untuk dilakukan pengawasan dan ketegasan terhadap penggunaan sempadan sungai. Begitu pula bagi *mu'jir,* sebaiknya tidak mengklaim bahwa tanah tersebut merupakan miliknya, serta meminta izin atau melakukan perjanjian dengan Dinas Pengairan Sumput untuk memanfaatkan tanah sempadan sungai yang berada di Desa Sidokerto, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

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

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING iii
PENGESAHAN iv
ABSTRAK v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TABEL x
DAFTAR TRANSLITERASI xi
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi Dan Batasan Masalah 8
C. Rumusan Masalah 9
D. Kajian Pustaka 9
E. Tujuan Penelitian 13
F. Kegunaan Hasil Penelitian 13
G. Definisi Operasional 14
H. Metode Penelitian 15
I. Sistematika Pembahasan 20
BAB II LANDASAN TEORI TENTANG AKAD DAN TEORI TENTANG *IJĀRAH* 22
A. Teori Tentang Akad 22
1. Pengertian Akad 22
2. Rukun dan Syarat Akad 23
3. Hukum Akad 26
B. Teori Sewa-Menyewa (*Ijārah*) 28
1. Pengertian *Ijārah* 28
2. Dasar Hukum *Ijārah* 31
3. Rukun dan Syarat *Ijārah* 34
4. Macam *Ijārah* 41
5. Berakhirnya *Ijārah* 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

BAB III PRAKTIK PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA TANAH MILIK PEMERINTAH UNTUK PASAR DI DESA SIDOKERTO BUDURAN SIDOARJO 48
A. Gambaran Umum Desa Sidokerto 48
1. Luas dan Batas Wilayah 48
2. Demografi 48
3. Mata Pencaharian 49
4. Kondisi Pendidikan 50
5. Keadaan Agama 51
6. Kondisi Ekonomi Masyarakat 51
B. Sewa-Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar 52
1. Gambaran Umum Pasar 52
2. Praktik Sewa-Menyewa 53
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PEMERINTAH UNTUK PASAR DI DESA SIDOKERTO BUDURAN SIDOARJO 59
A. Analisis Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik Pemerintah untuk Dijadikan Pasar di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo 59
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo 63
BAB VPENUTUP 74
A. Kesimpulan 74
B. Saran 75
DAFTAR PUSTAKA 77
LAMPIRAN 81

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 1 Demografi 49
Tabel 2 Mata Pencaharian 50
Tabel 3 Kondisi Pendidikan 50
Tabel 4 Agama 51
Tabel 5 Kondisi Ekonomi 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

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam fitrahnya sebagai makhluk sosial, penciptaan manusia tidak bisa lepas untuk saling berhubungan dengan orang lain. Manusia akan berinteraksi satu sama lain dengan berbagai cara selaras dengan keahlian yang dipunyai oleh tiap-tiap orang. Dalam berinteraksi, diperlukan adanya sebuah aturan yang bisa mengatur pergaulan hidup manusia dalam berinteraksi dengan baik, agar tidak terjadi individu yang mengalami haknya diambil atau diganggu oleh individu lain. Islam menjadi agama yang *Rahmatan lil Alamin* hadir sebagai agama yang paling sempurna dan memberikan kemaslahatan bagi seluruh umat. Didalam Islam terdapat berbagai macam aturan untuk segala aspek kehidupan manusia meliputi akidah, akhlak, ibadah serta muamalah. Islam tidak memberikan kebebasan didalam aspek akidah, akhlak dan ibadah, karena ketiga aspek tersebut merupakan sebuah aturan yang sudah ditetapkan sebagai pondasi bagi kehidupan manusia. Berbeda dengan aspek muamalah, Islam lebih memberikan kebebasan kepada manusia untuk berinovasi, karena jenis kegiatan interaksi antar sesama manusia akan selalu berubah dan berkembang seiring berjalannya waktu. Itu sebabnya Islam memberikan kebebasan tersebut, akan tetapi ada prinsip-prinsip yang harus tetap dipegang sebagai pondasi dalam bermuamalah.

Pengertian muamalah secara umum merupakan seperangkat aturan yang sudah diciptakan Allah SWT guna menata aktivitas manusia terkait urusan duniawi dalam interaksi sosial.[1] Pengertian muamalah secara arti sempit yaitu aturan-aturan yang dibuat untuk mengatur pergaulan manusia dalam berinteraksi kepada sesama dalam

[1] Abdul Rahman Ghazaly, Et.Al, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), Hlm. 3.

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

usahanya untuk memperoleh harta serta mengembangkan hartanya.[2]Berbagai macam usaha manusia untuk memperoleh harta serta mengembangkan hartanya seperti melakukan jual dan beli, persewaan, investasi, dan lain sebagainya. Usaha yang sering dilakukan oleh manusia untuk mengembangkan hartanya yaitu dengan melakukan sewa-menyewa.

Didalam Islam sewa–menyewa biasanya dikenal dengan nama *Ijārah*. *Ijārah* sendiri bersumber dari kata *al-ajru* memiliki definisi upah, ganti, dan imbalan.[3] *Ijārah* yaitu suatu bentuk kegiatan ekonomi yang dihalalkan oleh Islam sebagai usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup dan untuk mengembangkan harta. Pengertian *Ijārah* yaitu adanya pemindahan manfaat tanpa diikuti dengan pemindahan hak milik yang disertai dengan adanya kompensasi atau imbalan tertentu. *Ijārah* merupakan pengambilan kegunaan atas suatu benda, namun tidak mengurangi zat benda tersebut.[4]

Adanya kompensasi atau uang sewa ini sebagai wujud konsekuensi terjadinya pemindahan manfaat benda yang telah persewakan. Uang sewa tersebut boleh untuk diambil dari adanya sebuah transaksi sewa-menyewa. Pendapat Hendi Suhendi, para ulama-ulama memfatwakan mengenai kebolehan untuk memungut upah dari aktivitas yang baik.[5] Lebih jelas lagi telah dijelaskan dalam firman Allah SWT Surah Al Baqarah ayat 233

وَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ

وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

[2] Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*,(Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), Hlm. 2.
[3] Isnaini Harahap, Et.Al., *Hadis Hadis Ekonomi,*(Jakarta: Kencana,2017), Hlm. 88.
[4] Muhammad Yazid, *Ekonomi Islam*, (Surabaya: Imtiyaz, 2017), Hlm. 188.
[5] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), Hlm. 121.

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

Artinya : "Dan jika kamu ingin anakkmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."[6]

Pada kehidupan masyarakat, sewa-menyewa biasanya berupa sewa-menyewa tanah, rumah, kios, jasa, lapak dagang, dan lain sebagainya. Dalam menjalankan transaksi sewa-menyewa, harus dipegang dengan baik rukun dan syarat sah transaksi sewa dari aspek para pelaku sewa, benda yang persewakan serta akadnya.

Dengan maraknya transaksi sewa-menyewa ini, juga tidak lepas dari berbagai permasalahan yang terjadi didalamnya, seperti yang terjadi pada sewa-menyewa tanah. Tanah sangat berperan penting untuk kelangsungan hidup manusia. Unsur tanah memiliki peranan yang sangat mendasar yang berfungsi guna membantu kelangsungan hidup manusia. Ditengah populasi penduduk yang semakin bertambah membuat banyak sekali permasalahan mengenai tanah terjadi. Keadaan tersebut dikarenakan jumlah tanah yang ada tidak sebanding dengan populasi penduduk yang berada disuatu wilayah tertentu.

Permasalahan bertambah ketika angka pengangguran tinggi, sedangkan lapangan pekerjaan yang sedikit, membuat setiap individu memutar otak agar kebutuhan hidupnya tetap terpenuhi dengan melakukan pekerjaan yaitu dengan berdagang. Usaha dagang menjadi pilihan pekerjaan yang bisa dilakukan oleh siapapun, karena didalam berdagang tidak membutuhkan keahlian khusus. Atas dasar itulah, banyak pengangguran yang memilih untuk berdagang guna menjaga kelangsungan hidupnya. Letak berdagang perlu untuk diperhitungkan dengan baik, karena itu menjadi salah satu faktor yang mendasar agar mendapatkan keuntungan yang maksimal. Karena

[6] Departemen Agama Republik Indonesia, *Alquran Dan Terjemahannya,* (Semarang: CV Adi Grafika, 1994), Hlm. 57.

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

itulah biasanya para pedagang akan mencari tempat yang strategis untuk berdagang dengan cara menyewa sebuah tanah atau lapak.

Islam memperbolehkan adanya kegiatan sewa-menyewa, karena mengandung unsur saling menolong diantara sesama. Hukum transaksi sewa baik dalam hukum Islam maupun Hukum Perdata sudah sangat jelas aturannya. Maka dengan jelas, tiap orang diperbolehkan menjalankan kegiatan sewa-menyewa menurut aturan hukum yang telah diberlakukan.

Penulis mengamati dalam kegiatan sewa menyewa tanah untuk pasar yang terjadi di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo tersebut terdapat permasalahan. Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo terdapat tanah kosong yang berada tepat dipinggiran sungai yang terdapat di desa tersebut. Tanah tersebut dijadikan sebagai pasar tempat untuk melakukan perdagangan berbagai kebutuhan pangan sehari-hari, serta kebutuhan sehari-hari lainnya. Tanah tersebut termasuk bagian sempadan sungai yang tidak boleh didirikan bangunan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang sungai, bahwa garis sempadan sungai meliputi ruang dikiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.

Pada pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, negara sebagai pemegang hak untuk menguasai bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Penguasaan dalam arti yuridis yaitu penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Pemberian kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, dalam hal penguasaan fisik boleh dilakukan oleh pihak lain, contohnya seseorang yang memiliki tanah tidak memanfaatkan sendiri tanah miliknya, melainkan

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

disewakan kepada orang lain.[7] Tanah tetap dimiliki pemilik tanah tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah.

Pembangunan pasar baru yang terjadi di Desa Sidokerto dilatar belakangi terjadi penggusuran pasar lama karena akan ada pembangunan sungai. Beberapa bulan sebelum berdirinya pasar baru ini, terdapat bangunan yang digunakan sebagai area dagang pula yang berada tepat disamping pasar baru ini. Area dagang tersebut dijalankan berdasarkan hasil musyawarah antar sesama pedagang untuk membangun tempat berdagang baru, karena tidak memungkinkan untuk berhenti berdagang. Para pedagang bersepakat untuk membangun area berdagang baru di tanah kosong yang terletak di sisi lain bantaran sungai dekat dengan pasar lama. Sebelumnya para pedagang yang diwakili oleh ketua pengelola pasar mendatangi Dinas Pengairan setempat untuk melakukan perizinan. Tidak hanya melakukan perizinan, ketua pengelola pasar juga melakukan konsultasi dengan Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Sidoarjo. Hal tersebut dilakukan, agar adanya area dagang yang baru ini bisa memberikan kelancaran kedepannya dalam kegiatan yang akan dilakukan diatas tanah pengairan serta tetap menjaga ekosistem sungai.

Pengelola area dagang baru tersebut telah mengantongi izin dari dinas terkait untuk mendirikan bangunan. Para pedagang yang terlibat, mengumpulkan uang patungan yang besarnya masing-masing pedagang tidak sama tergantung dari luasnya lapak yang akan mereka bangun kepada ketua pengelola. Dengan kata lain, bahwa para pedagang membangun tempat berdagangnya dengan uang mereka sendiri.

Karena keterbatasan tempat di area berdagang yang baru dibangun, para pedagang yang tidak mendapatkan bagian lapak harus mencari tempat baru. Dengan

[7] Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif,* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), Hlm. 75.

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

adanya kondisi tersebut, salah seorang warga yang rumahnya tidak jauh dari area dagang yang baru dibangun, memanfaatkan dengan menyewakan tanah yang berada tepat didepan rumahnya untuk dibangun bangunan semi permanen yang notabenenya tanah tersebut merupakan tanah sempadan, kemudian disewakan kepada para pedagang yang tidak mendapatkan tempat di pasar baru.

Para pedagang yang tidak mendapatkan lahan untuk berjualan di pasar baru tersebut, terpaksa menyewa tanah yang berada tepat disamping pasar baru. Para pedagang yang menyewa tanah tersebut dilatar belakangi dengan berbagai alasan yaitu karena tidak ada tempat lain untuk berdagang lagi, dan takut banyak pelanggan akan berkurang apabila pindah ke tempat yang jauh dari pasar lama. Terdapat dua petak tanah yang berada tepat didepan rumah pemberi sewa yang sejak lama dipakai untuk parkir kendaraan pribadinya. Orang yang menyewakan tersebut tidak ingin mengalih fungsikan tempat parkir mobilnya untuk lapak pedagang yang ingin menyewa tanah tersebut. Pada akhirnya para pedagang yang tidak memiliki tempat untuk berdagang, harus berjualan dipinggir jalan tepat didepan rumah pihak yang menyewakan.

Tarif sewa yang harus diberikan kepada pihak pemberi sewa tiap pedagang berbeda-beda, tarif sewanya antara Rp200.000,00 sampai Rp500.000,00 perbulan. Para pedagang tidak mengetahui secara jelas adanya perbedaan uang sewa. Tidak hanya uang sewa saja, melainkan para pedagang juga dipungut uang sampah dan uang kebersihan sebesar Rp3.000,00 perhari. Dalam pembayaran uang sewa, para pedangang biasanya boleh membayar langsung untuk sewa 1 bulan, atau juga ada beberapa pedagang yang membayar dengan cara mencicil sebanyak 2 kali.

Pada umumnya kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai, merupakan kegiatan yang sifatnya untuk kepentingan bersama atau kegiatan yang sebelumnya telah

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

mendapat izin Dinas Pengairan setempat. Namun berbeda dengan yang terjadi ditempat penelitian ini, ruang sungai tersebut dikomersialkan secara individu oleh salah seorang warga desa setempat dengan cara disewakan.

Dalam pandangan Islam mengenai kepemilikan, setiap individu memiliki hak mendapatkan penguasaan atas suatu harta yang berasal dari Allah SWT sebagai pemilik hak mutlak atas segalanya.[8] Sifat kepemilikan yang dimiliki oleh setiap individu hanya untuk menguasai dan mengelola atas harta yang telah diperoleh, bukan sebagai pemilik mutlak atas harta tersebut. Dalam firman Allah Surah Al Baqarah ayat 29 menyatakan

هُوَ الَّذِيْ خَلَقَ لَكُمْ مَّافِى الْاَرْضِ جَمِيْعًاثُمَّ اسْتَوٰى اِلَى السَّمَآءِ فَسَوّٰ هُنَّ سَبْعَ سَمٰوٰتٍ ۗ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيْمٌ

Artinya : "Dia-lah Allah, yang menjadikan segala yang ada di bumi untuk kamu dan dia berkehendak (menuju) langit, lalu dijadikan-Nya tujuh langit ! Dan Dia Maha Mengetahui segala sesuatu."[9]

Dalam hal ini kepala Desa Sidokerto tidak memiliki kewenangan memberikan izin kepada siapapun untuk menyewakan tanah tersebut. Pihak kepala desa hanya sekedar mengetahui saja bahwa telah terjadi sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk dijadikan pasar, tanpa ikut campur dalam transaksi tersebut. Itu sebabnya, kepala desa juga tidak akan bertanggungjawab apabila nantinya terjadi penggusuran di pasar tersebut.

Sebelum berdirinya pasar, tanah tersebut dahulunya dibangun Tempat pendidikan Al-Qur'an (TPQ). Namun beberapa tahun kemudian terjadi penggusuran ditempat tersebut. Tanah tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial masyarakat sekitar,

[8] Mohammad Asror Yusuf, *Kaya Karena Allah*,(Tangerang: PT. Agromedia Pustaka, 2004), Hlm. 74.
[9] Departemen Agama Republik Indonesia, Alquran *Dan*..., 13.

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

tetapi harus digusur, apalagi tanah tersebut dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukan tindakan tegas dari pihak berwenang.

Berangkat dari latar belakang masalah diatas, penulis memiliki ketertarikan untuk mengadakan pengkajian lebih detail terkait peristiwa ini kedalam bentuk karya tulis ilmiah skrisi dengan judul "Analisis Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 303 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo".

B. Identifikasi Dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah, bisa diketahui batasan-batasan masalah seperti dibawah ini :

1. Latar belakang sewa-menyewa tanah untuk dijadikan pasar
2. Pihak yang menyewakan tanah
3. Objek sewa-menyewa
4. Praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk dijadikan pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo
5. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo

Supaya pembahasan penelitian fokus dan tercapai hasil yang diharapkan dalam penelitian ini, maka perlu dilakukan adanya pembatasan terhadap ruang lingkup dalam permasalahan penelitian ini, yaitu:

A. Praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk dijadikan pasar di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo.
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo.

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

C. Rumusan Masalah

Sesuai dengan uraian latar belakang permasalahan diatas, sehingga penulis dapat menyimpulkan dua rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo ?
2. Bagaimana Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo ?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan uraian deskripsi secara singkat mengenai bahan penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yang berkaitan dengan penelitian yang sedang diteliti. Tujuan adanya kajian pustaka yaitu mengidentifikasi cara-cara baru dalam hal menafsirkan penelitian sebelumnya dan memecahkan permasalahan penelitian yang belum terpecahkan dalam penelitian terdahulu.[10] Sejauh penelusuran yang dilakukan penulis, belum ditemukan karya tulis ilmiah yang spesifik dan membahas secara detail mengenai masalah Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo. namun ada beberapa karya tulis ilmiah yang relevan dengan sewa menyewa tanah pemerintah, antara lain :

Pertama, Skripsi yang ditulis oleh Rizki Nurchamami dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Negara Di Kelurahan Slerok Kota Tegal" pada tahun 2016. Pada judul tersebut, penulis menjelaskan tentang sewa menyewa tanah milik negara yang terjadi di kelurahan Slerok Kota Tegal sesuai

[10] Rini Dwiastuti, *Metode Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian*,(Malang: UB Perss, 2017), Hlm. 84.

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

dengan peraturan pemerintah nomor 6 tahun 2006 dalam pasal 5 ayat (1) yang dapat ditarik pemahaman bahwa gubernur, bupati atau walikota sebagi pemegang kekuasaan dalam pengaturan tanah milik negara. Berdasarkan pasal tersebut menyewakan tanah milik negara tidak sah dilakukan karena pemberi sewa tidak mempunyai kekuasaan untuk menyewakan tanah milik negara. Didalam praktiknya menyewakan tanah milik negara yang terjadi pada kelurahan Slerok Kota tegal menggunakan dua metode, yaitu pertama menyewa di atas tanah irigasi dengan pendapatan dimasukkan dalam pendapatan kas rukun tetangga. setempat dan yang kedua menyewa di atas tanah irigasi dengan pendapatan sewa masuk keuangan perseorangan. Hasil dari penelitian ini memberikan kesimpulan bahwa ditemukan tidak terpenuhinya satu rukun sewa, yaitu al-*ujrah*(upah). Upah dari kegiatan sewa-menyewa pada dasarnya menjadi hak pemilik objek sewa atau pihak yang memiliki kewenangan atau pengelola suatu tanah milik negara. Namun didalam praktiknya upah tersebut dimasukkan ke kas RT dan dimasukkan ke perseorangan. Kekuasaan atas tanah yang menjadi objek sewa ditangan pengelola sumber daya air (SDA), namun dalam kenyataanya dilapangan, orang yang menyewakan tanah merupakan individu dan suatu kelompok masyarakat. Terdapat pula permasalahan dalam praktik sewa ini, yaitu pihak yang menyewakan tanah tidak menjelaskan sifat dari objek manfaat yang akan didapat *musta'jir*. Tiap pihak yang bertindak sebagai *mu'jir* tidak memberitahukan apabila tanah yang dipersewakan merupakan tanah milik negara.[11]

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Siti Khamsiyah dengan judul "Analisis Teori *Ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya" pada tahun 2019. Didalam judul tersebut, penulis menjelaskan tentang praktik sewa-menyewa yang

[11] Rizki Nurchamami, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Negara Di Kelurahan Slerok Kota Tegal"*, (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 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

terjadi di RT 01 Tandes Surabaya, bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik pemkot Surabaya. Tanah kepemilikan pemkot tersebut disewakan oleh warga RT 01 kepada beberapa penyewa. Pemanfaatan tanah tersebut berupa tanah kosong yang kemudian disewakan kepada para penyewa untuk berbagai macam kegiatan seperti usaha isi ulang air minum, untuk tempat parkir mobil pribadi, jual beli palet kayu, dan sebagainya. Hasil penelitian menjelaskan dua perihal bahwa pertama, aplikasi sewa-menyewa di Gg. Sawah RT.01 RW.06 kecamatan Tandes dijalankan oleh ketua RT 01 dengan mempersewakan tanah kosong kepunyaan pemkot Surabaya kepada beberapa penduduk sekitar tanpa mempunyai izin untuk dijadikan tempat berjualan dan tempat parkir. Hal ini dijalankan untuk tambahan keuangan kas antar warga sebab warga yang melakukan persewaan harus mengeluarkan biaya sebesar Rp150.000,00 perbulannya. Kedua, bila dianalisis berlandaskan teori terkait *ijārah*, maka aplikasi sewa yang dijalankan tidak sah, karena ditemukan syarat dalam *ijārah* menyatakan objek yang dipersewakan harus kepunyaan orang yang menyewakan atau mengantongi izin untuk disewakan ternyata tidak memenuhi, dimana dalam kegiatan transaksi ini pimpinan RT 01 mempersewakan tanah tanpa mengantongi izin dari pemilik yakni pemkot Surabaya.[12]

Ketiga, Skripsi yang disusun Fahril Khalimi Adna dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya : Studi Kasus Di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang" pada tahun 2017. Dalam judul tersebut, penulis menjelaskan bahwa penyewa pertama yang telah mendapatkan izin dari dinas pengelolaan sumber daya air jragung tuntang, menyewakan kembali tanah tersebut

[12] Siti Khamsiyah, *"Analisis Teori Ijārah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya"*, (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 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

kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dinas pengelolaan sumber daya air Jragung Tuntang. Dari temuan penelitian lahan yang dipersewakan tersebut tidak dimanfaatkan seperti selayaknya oleh tiap-tiap penyewa, sehingga banyak area lahan yang dipersewakan lagi kepada penyewa lain tanpa terdapat izin serta dihargai sewa yang terbilang cukup tinggi. Dan lahan yang dimanfaatkan itu merupakan lahan irigasi yang pemegang hak kekuasaan untuk mengawasi yaitu balai besar pengelolaaan sumber daya air Jragung Tuntang. Pada aplikasinya persewaan lahan pemerintah yang bukan kewenangannya yang selaku *mu'jir* bukanlah dari pihak yang berwenang atasnya. *Mu'jir* dalam transaksi ini tidak memaparkan sifat atas objek yang dipersewakan yang nantinya akan didapat penyewa. Serta pihak yang menjadi yang memberi sewa tidak menegaskan terkait lahan yang mereka persewakan merupakan lahan irigasi yang kewenangannya berada dibawah pengawasan balai pengolahan sumber daya air Jragung Tuntang.[13]

Hasil penelitian skripsi yang telah dipaparkan diatas mempunyai persamaan serta perbedaan dengan judul riset yang diuji oleh penulis. Unsur persamaan yang terdapat dalam ketiga skripsi diatas adalah ketiganya meneliti objek serupa yaitu lahan milik pemerintah yang diambil manfaatnya oleh seseorang atau golongan yang bukan pemilik tanah. Perbandingan perbedaan diantara ketiga skripsi diatas dengan karya tulis ilmiah skripsi yang dilakukan penulis yaitu pertama, memjelaskan tentang upah sewa menyewa yang diberikan seharusnya diberikan kepada pemilik objek sewa, melainkan diberikan kepada seseorang dan golongan tertentu yang bukan sebagai pemilik objek sewa menyewa. Kedua, membahas tentang pemanfaatan dari kompensasi atas sewa menyewa tanah. Dan ketiga, membahas tentang harga sewa

[13] Fahril Khalimi Adna, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Bukan Haknya : Studi Kasus Di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang"*, (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 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

menyewa dari pihak kedua kepada pihak ketiga dipungut dengan harga sewa yang terbilang cukup tinggi.

Berdasarkan hasil temuan serta penelusuran tersebut, maka dapat dilihat bahwa penelitian yang akan diteliti oleh penulis mempunyai inti kasus yang tidak sama dalam hal masalah, serta lokasi untuk melakukan penelitian tidak sama. Oleh karena itu, penulis akan meneliti Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan rumusan tujuan yang ingin digapai oleh penulis dengan melalui penelitian yang tengah dilakukannya. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, maka tujuan penelitiannya yaitu sebagai berikut :

1. Mengetahui praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk dijadikan pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
2. Mengetahui hasil analisis Hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, penulis berharap melalui penelitian yang dilakukannya bisa memberikan manfaat serta menambah ilmu pengetahuan bagi para pembaca, sebagai berikut :

1. Secara akademis, dapat digunakan untuk memperluas wawasan serta dapat dijadikan landasan dasar dalam pelaksaan kegiatan sewa-menyewa yang lebih baik kedepannya, serta sebagai acuan untuk referensi penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti berikutnya.

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. Secara praktik, ditujukan agar dapat memberikan kontribusi mengenai kepastian hukum atas praktik sewa-menyewa yang telah dijalankan terutama yang terjadi di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo sehingga tidak terjadi lagi kegiatan persewaan yang berbenturan dengan aturan yang ada.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional memiliki peranan mendasar didalam kegiatan penelitian agar meminimalisir adanya kesalahpahaman tiap pembaca serta dapat dipergunakan sebuah pedoman dalam mendalami atau menguji, sehingga penulis menyampaikan batasan..dari berbagai istilah yang berhubungan dengan tujuan penulisan skripsi dengan berjudul "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo", diantaranya :

1. Hukum Islam adalah suatu aturan atau norma yang bersifat mengikat terhadap segala aspek kehidupan manusia yang merujuk pada Al-Qur'an dan Hadis.[14] Dalam penelitian ini yang dimaksudkan hukum Islam yaitu hukum *ijārah* dalam Islam.
2. Sewa Menyewa Tanah Pemerintah adalah pengambilan manfaat atas tanah milik pemerintah untuk dijadikan pasar baru yang terletak di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
3. Pasar adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli dengan melakukan transaksi ekonomi yakni jual dan beli.

[14] Achmad Irwan Hamzani, *Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Di Indonesia* ,(Jakarta: Kencana, 2020), Hlm. 21.

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

H. Metode Penelitian

Pengertian metode penelitian adalah suatu teknik yang digunakan oleh peneliti sebagai konstruksi dalam mempelajari masalah yang akan diuji.[15] Jadi, metode penelitian adalah teknik yang digunakan dalam suatu penelitian mulai dari proses pengumpulan, pengelolaan, menyajikan serta menganalisis data yang didapat dalam suatu peristiwa, guna mendapatkan hasil analisis yang bisa dipertanggungjawabkan menurut ilmiah. Oleh sebab itu, dalam hal ini penulis membutuhkan sebuah metode penelitian tertentu. Berikut ini teknik yang penulis gunakan :

1. Data yang Dikumpulkan

   Pengumpulan data atau bahan yang berkaitan dengan penelitian penting untuk dilakukan. Berikut bahan data yang dihimpun dalam penelitian yang dilakukan penulis yaitu sebagai berikut:

   a. Data mengenai objek sewa yaitu tanah yang disewakan;
   b. Data mengenai pihak yang menyewakan tanah;
   c. Data mengenai penyewa tanah;
   d. Data mengenai praktik sewa-menyewa tanah pemerintah untuk pasar di lapangan;
   e. Data mengenai berbagai ketentuan terkait sewa-menyewa tanah pemerintah.

2. Sumber Data

   Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian meliputi sumber primer serta sumber sekunder.

   1. Sumber Primer

[15] Julio Warmansyah, *Metode Penelitian & Pengolahan Data Untuk Mengambil Keputusan Pada Perusahaan,*(Yogyakarta: Deepublish, 2020), Hlm. 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

Sumber primer yaitu keterangan yang didapat peneliti langsung dari narasumbernya.[16] Data primer yang dihimpun peneliti guna menjawab berbagai pertanyaan dalam penelitian. Data primer yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu yaitu perolehan keterangan pihak-pihak yang terkait melalui proses wawancara. Pihak-pihak yang terkait yaitu kepala Desa Sidokerto atau perangkat Desa setempat, pihak yang menyewakan, dan pedagang di pasar.

2. Sumber Sekunder

Sumber sekunder adalah berbagai tulisan yang ditulis oleh pengarang yang sudah dipublikasikan dan bukan diperoleh dari temuan pengamatan suatu peristiwa tertentu yang dijelaskan secara langsung.[17] Sumber sekunder menjadi sumber pendukung sumber data primer. Sumber data sekunder yang menjadi rujukan oleh penulis adalah buku diantaranya :

1) Harun, *Fiqh Muamalah*;
2) Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqh Muamalah II Teori Dan Praktik*;
3) Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*;
4) Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*;
5) Muhammad Yazid, *Ekonomi Islam*;
6) Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*;
7) Departemen Agama Republik Indonesia, *Al Quran Dan Terjemahannya*;

[16] Bagja Waluya, *Sosiologi Menyelami Fenomena Sosial Di Masyarakat*,(Bandung: PT Setia Purna Inves, 2006), Hlm. 79.
[17] Muh. Fitrah & Luthfiyah, *Metodologi Penelitian : Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*,(Sukabumi: CV Jejak, 2017), Hlm. 147.

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

8) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;

9) R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*;

10) Undang-Undang Pokok Agraria;

11) Jurnal dan Skripsi yang berkaitan dengan penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah pengumpulan data dibutuhkan didalam penelitian untuk memudahkan dalam pembahasan masalah yang terdapat dalam judul skripsi ini. Pengumpulan data ini penting untuk dilakukan, tidak mungkin suatu penelitian bisa dilakukan tanpa ada data-data yang terkumpul. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan jalan sebagai berikut :

a. Observasi

Observasi merupakan serangkaian aktivitas pengamatan atas suatu objek atau juga pada orang lain.[18] Untuk proses pengumpulan data pada penelitian secara kualitatif, kegiatan seperti observasi lebih banyak dianjurkan sebagai intrumen sebab peneliti bisa secara langsung memperhatikan, merasakan serta mendengar segala data yang ada. Pada penelitian ini, secara langsung peneliti akan memperhatikan bagaimana aplikasi sewa menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.

[18] Freddy Rangkuti, *Riset Pemasaran*,(Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997), Hlm. 42.

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 kegiatan yang ditujukan sebagai cara untuk mengumpulkan informasi yang terkait dengan masalah yang diteliti yang didapatkan dari narasumber dengan jalan tanya jawab secara tatap muka. Pada penelitian ini, metode pengumpulan data dilakukan melalui jalan wawancara secara tatap muka kepada tiap pihak yang terkait seperti pejabat desa setempat, pihak yang menyewakan, dan para pedagang di pasar tersebut. Teknik wawancara yang dipilih oleh penulis yaitu wawancara yang sifatnya tidak terstruktur yang mengandung beberapa pertanyaan umum yang diutarakan kepada narasumber.[19]

c. Dokumentasi

Dokumentasi yakni cara pengumpulan data yang berbentuk data secara tertulis memuat berbagai penjelasan serta pendapat mengenai sebuah peristiwa yang terbaru serta sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.[20] Data berasal dari dokumen dan yang didapat dari dokumen desa.

4. Teknik Pengolahan Data

Langkah selanjutnya setelah melakukan kegiatan pengumpulan data yaitu pengolahan data. Data yang telah didapat kemudian dikelola sehingga menghasilkan bahan informasi yang mudah untuk dipahami. Berikut langkah-langkah dalam metode pengolahan data :

a. Editing, merupakan aktivitas untuk mencek ulang perolehan data guna mengetahui apakah terjadi kekurangan terhadap data yang telah

[19] Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*,(Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), Hlm. 77.
[20] Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*,(Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), Hlm. 104.

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

dikumpulkan sebelumnya. Tujuan adanya *editing* ini guna memastikan ulang apakah data tersebut benar-benar benar dan lengkap atau tidak. Dalam proses *editing* mencakup berbagai hal yaitu memastikan kelengkapan data narasumber, memastikan relevansi data atau memeriksa hasil keterangan yang sudah diberikan narasumber, serta mempersiapkan data untuk pengolahan tahap berikutnya, termasuk menyortir atau mencari tambahan data.[21]

b. *Organizing*, merupakan kegiatan penyusunan dan mengelompokkan data-data yang telah didapat sehingga menjadi rangka yang sistematis untuk menghasilkan bahan dalam penyusunan skripsi ini..

c. *Analizing*, yaitu kegiatan untuk memahami secara mendalam data yang sudah dihasilkan dari proses *editing* dan *organizing* yang diperoleh dari sumber penelitian dengan menggunakan dalil-dalil dan teori, sehingga dapat memperoleh kesimpulan penelitian.[22]

5. Teknik Analisis Data

Penelitian kualitatif diterapkan pada penelitian ini. Penelitian kualitatif maksudnya suatu metode dalam penelitian yang digunakan untuk memperhatikan suatu peristiwa yang terjadi kepada subjek penelitian berupa deskripsi kalimat.[23]

Setelah dilakukan pengumpulan dan pengolahan data dalam penelitian ini, selanjutnya akan dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif. Analisis

[21] Wahyu Hidayat Riyanto Dan Achmad Mohyi, *Metodologi Penelitian Ekonomi*,(Malang: UMM Perss, 2020), Hlm. 100.
[22] Ibid., 195
[23] Lexi J Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2008), Hlm 6.

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

deskriptif yaitu menganalisis data yang telah dihimpun dengan menggunakan teori-teori yang kemudian hasil analisis diuraikan secara utuh.[24]

Analisis deskriptif dalam penelitian ini dipergunakan guna menggambarkan mengenai aktivitas sewa-menyewa atas tanah milik pemerintah untuk dijadikan pasar dengan memaparkan deskripsi secara utuh terkait subjek serta objek penelitian berupa kalimat deskriptif, kemudian akan dianalisis menggunakan hukum Islam.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pola pikir deduktif. Pola pikir deduktif merupakan salah satu jalan berfikir dari suatu hal yang umum, setelahnya akan diambil sebuah kesimpulan yang khusus.[25] Pola deduktif pada penelitian ini yaitu memaparkan landasan teori tentang *Ija>rah* dalam hukum Islam, selanjutnya dipakai untuk meninjau dan menganalisis praktik sewa-menyewa tanah pemerintah dijadikan pasar untuk mengetahui status hukumnya.

I. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian tentang Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo, diuraikan tentang sistematika pembahasan yang dimaksudkan untuk memudahkan penulisan serta pemahaman. Dalam skripsi ini terdiri dari lima bab, setiap bab memiliki subbab yang akan dipaparkan secara urut dan utuh sehingga mampu memudahkan pembaca dalam memahami isi dari skripsi ini. Adapun sistematika pembahasan dalam skripsi ini secara rinci sebagai berikut :

[24] Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*,(Bandung: CV Pustaka Setia, 2002), Hlm. 41.
[25] Ameilia Zuliyanti Siregar Dan Nurliana Harahap, *Strategi Dan Teknik Penulisan Karya Tulis Ilmiah Dan Publikasi*,(Yogyakarta: Deepublish, 2019), Hlm. 36.

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

Bab kedua berupa landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu tentang akad, konsep *ijārah* dan kepemilikan dalam Islam. Pada bab ini akan menguraikan teori tentang pengertian akad, rukun dan syarat akad, hukum akad, pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, macam *ijārah*, dan berakhirnya *ijārah*.

Bab ketiga memuat deskripsi data yang berkenaan dengan variabel yang diteliti secara objektif meliputi gambaran umum lokasi penelitian, dan menjelaskan praktik pelaksanaan sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo.

Bab keempat memuat analisis terhadap data penelitian yang telah dideskripsikan guna menjawab masalah penelitian. Pada bab ini menguraikan hasil penelitian penulis yaitu Analisis Praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk dijadikan pasar di Desa Sidokerto Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo, dan analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo

Bab kelima merupakan bab akhir yang berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian untuk menjawab rumusan masalah, serta saran-saran yang diberikan kepada para pelaku praktik sewa menyewa tanah pemerintah yang akan disampaikan untuk pembaca.

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

LANDASAN TEORI TENTANG AKAD DAN TEORI TENTANG *IJARAH*

A. Teori Tentang Akad

1. Pengertian Akad

Menurut Wahbah Zuhaili, secara etimologi bersumber dari *"al-aqdu"* yang bermakna ikatan, antara beberapa pihak pada suatu hal tertentu dalam dua sisi, baik yang bersifat nyata maupun abstrak.[1] Berasal dari bahasa Arab kemudian diserap kedalam bahasa Indonesia, akad memiliki persamaan arti dengan perikatan, perjanjian, dan pemufakatan.[2]

Menurut para Fuqaha, akad memiliki pengertian secara umum maupun secara khusus. Dalam pengertiannya secara umum, akad merupakan timbulnya kewajiban dalam suatu perikatan yang telah dibentuk oleh manusia yang tujuannya untuk dicapai, sebagai timbal balik kewajiban yang lain sebagai contoh yaitu jual dan beli, maupun yang bukan sebagai timbal balik kewajiban tersebut seperti nazar, baik merupakan kewajiban agama maupun kewajiban duniawi. Sedangkan dalam pengertiannya secara khusus, akad diletakkan dalam konsep dasar hukum perjanjian Islam yaitu sebuah interaksi antara dua atau lebih manusia yang berlandaskan peraturan hukum Islam yang bersifat spiritual-humanis yang berasaskan dari nash-nash syari'at yang shahih berkaitan tentang sesuatu bersifat materi, yang berbentuk harta benda yang memiliki nilai, dan objek yang diakadkan merupakan suatu hal yang dihalalkan oleh syari'at.[3]

Beberapa ahli hukum Islam telah memberikan berbagai definisi tentang akad. Pengertian akad menurut Syamsul Anwar akad merupakan bertemunya antara *ijab*

---

[1] Wahbah Zuhaili,*Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu,Juz IV*(Damaskus:Dar Al-Fikr),Hlm. 80.
[2] Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan RI,*Kamus Besar Bahasa Indonesia*,(Jakarta:PN Balai Pustaka,1989),Hlm. 13.
[3] Juhaya S. Pradja,*Ekonomi Syariah*,(Bandung:Pustaka Setia,2012),Hlm. 80-81.

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

dan *qabul* selaku bentuk kesepakatan diantara dua atau lebih pihak sehingga akan menimbulkan akibat hukum bagi objek yang diakadkan.[4] Wahbah Zuhaili memberikan definisi akad merupakan kesepakatan dua tujuan untuk menimbulkan dampak hukum, yang akan memunculkan kewajiban, perpindahan, pengalihan serta mengakhirinya.[5]

Pengertian akad mempunyai kesamaan dengan definisi perjanjian yang tercantum dalam hukum perdata. Pengertian perjanjian menurut Subekti dalam Buku yang berjudul Hukum perjanjian merupakan peristiwa antara dua atau lebih orang yang berjanji satu sama lain untuk melakukan suatu hal dan perjanjian itu bersifat mengikat diantara kedua pihak, sehingga akan mengakibatkan adanya kewajiban untuk masing-masing pihak untuk menjalankan maupun tidak menjalankan sesuatu.[6]

2. Rukun dan Syarat Akad

Rukun merupakan unsur-unsur yang diharuskan untuk terpenuhi yang merupakan instrumen pada setiap akad. Mayoritas ulama berpendapat rukun yang terdapat dalam suatu akad terdiri dari:

1) *Shighat* (*Ijab dan Qabul*)

Shighat merupakan suatu hal muncul untuk menunjukkan keinginan dari dalam hati dari dua atau lebih pihak untuk melakukan akad, baik berupa perkataan atau secara lisan, perbuatan, atau dengan isyarat.

2) *Al-'aqid* (Para Pihak Yang Berakad)

Tiap pihak yang melaksanakan akad merupakan unsur dasar pembuatan akad. Terdapat manusia yang tidak memiliki kelayakan dalam melakukan perjanjian,

---

[4] Syamsul Anwar,*Hukum Perjanjian Syariah*,(Jakarta:Raja Grafindo Persada,2007),Hlm. 68.
[5] Ibid.,81.
[6] Subekti,*Hukum Perjanjian*,*Cet.14*,(Jakarta:Intermasa,1992),Hlm. 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

namun ada pula manusia yang memiliki kelayakan untuk melakukan akad yang sesuai dengan syarat-syarat dalam berlaku dalam akad.

3) *Al-ma'qud 'alaih* (Objek Akad)

Objek akad yaitu akibat dari adanya ijab dan qabul.[7] Objek yang dijadikan dalam sebuah akad merupakan objek yang diperbolehkan dalam syari'at Islam.

4) Tujuan Akad

Tujuan akad sebagai pondasi dalam setiap akad. Tujuan akad merupakan tujuan awal akad itu syari'atkan.

Dalam setiap rukun sebuah akad, terdapat syarat-syarat yang harus terpenuhi. Syarat merupakan sifat atau kriteria yang diharuskan ada pada setiap rukun, namun tidak termasuk nilai penting akad. Dalam syarat sahnya akad baik yang diatur dalam KHES maupun KUH Perdata memuat syarat yang tidak jauh berbeda yakni adanya kesepakatan para pengakad (*Shighat*), kecakapan para pihak (*Al-'aqid*), suatu hal tertentu atau objek (*Al-ma'qud 'alaih*) dan memuat kausa hukum yang halal sebagai tujuannya.

1. Kesepakatan Para Pengakad (*Shighat*)

Kesepakan para pihak dapat berupa lisan, tertulis, tindakan maupun dengan isyarat. Dalam kesepakatan berupa tulisan harus menggunakan kalimat yang jelas sehingga para pihak dapat memahami secara jelas dan utuh kesepakatan yang telah dibuat. Menurut Wahbah Zuhaili, terdapat tiga unsur yang harus dipenuhi sehingga *shighat* dikatakan sah, yakni tujuan yang termuat jelas, adanya keselarasan *ijab* dan *qabul*, dan menunjukkan tujuan yang pasti.[8]

[7] Rosidin,*Pendidikan Agama Islam, Cet-1*,(Malang:CV Media Sutra Atiga Publishing,2020),Hlm. 311.
[8] Wahbah Zuhaili,*Al-Fiqh Al-Islami...*,Hlm. 104-106.

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. Kecakapan Para Pihak (*Al-'aqid*)

Menurut pendapat para ulama, syarat para pihak dalam sebuah akad yaitu haruslah mempunyai kecakapan bertindak hukum. Kecakapan meliputi dua hal yakni kecakapan untuk menerima hak dan kewajiban serta melaksanakan hak dan kewajiban yang diberikan.[9] Ulama Hanafiyah mensyaratkan tiap pihak berakal dan *mumayyiz* dengan minimal usia 7 tahun. Ulama Malikiyah memberi syarat *tamyiz* serta transaksi yang dilakukan oleh orang yang belum baligh, maka bergantung pada izin dari pengampunya. Sedangkan ulama Malikiyah dan Syafi'iyah memberi syarat *mukalaf*. Para pihak melakukan kesepakatan berupa perorangan dan badan hukum.

3. Objek (*Al-ma'qud 'alaih*)

Adanya objek akad adalah instrumen yang penting dalam suatu akad, agar akad tersebut sah. Dalam jual beli, prestasi berbentuk pembayaran berupa uang bagi pembeli dan penyerahan barang bagi penjual. Objek akad haruslah barang yang dihalalkan menurut syari'at. Akad menjadi tidak sah apabila objeknya merupakan barang yang diharamkan oleh syari'at. Dalam perkembangan perekonomian, yang menjadi objek akad menjadi lebih beragam. Contohnya dalam akad sewa-menyewa, objek akadnya merupakan manfaat atas suatu barang. Beberapa ahli hukum Islam juga berpendapat bahwa objek harus dapat diserah terimakan dan harus sudah ada pada saat kesepakatan dibuat, kecuali pada akad *salam* yaitu pemesanan barang disertai pembayaran didepan, baik separuh atau seluruhnya, akad *istisna* dan akad sejenisnya.

[9] Imron Rosyadi,*Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*,(Depok:Kencana,2017),Hlm. 6.

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. Tujuan

Tujuan akad sebagai pondasi dalam berjalannya akad agar sesuai dengan syariat. Pendapat Ahmad Azhar Basyir mensyaratkan adanya beberapa hal yang harus perlu diperhatikan perihal penentuan tujuan akad yaitu tujuan yang termuat dalam suatu akad bukan sebuah kewajiban yang telah ada, sehingga tujuan akad diharuskan terjadi di masa berlangsung sampai berakhirnya akad tersebut, serta tujuan tersebut telah dihalalkan menurut syari'at sehingga aktivitas yang dijalankan berjalan sesuai syari'at pula.[10]

3. Hukum Akad

Berdasarkan akibat hukum akad yang ditetapkan oleh para ulama *fiqh* yaitu sebagai berikut[11] :

a) Akad *Shahih*

Akad *shahih* merupakan akad yang sudah tercukupi rukun dan syaratnya. Akibat hukum yang terjadi dari hukum akad shahih ini yaitu akan bersifat mengikat kepada tiap-tiap pihak yang melakukan akad. Dilihat dari sifatnya, akad *shahih* terbagi dua, yakni:

1. Akad yang mengikat, merupakan akat yang sifatnya berlaku dan mengikat untuk tiap pihak yang berakad, sehingga masing-masing pihak tidak dibenarkan melakukan perbuatan yang menyimpang maupun membatalkan akad tanpa seizin pihak yang lain.
2. Akad tidak mengikat, merupakan akad yang sifatnya tidak mengikat bagi tiap-tiap pihaknya seperti pada akad *wakalah.*

Menurut ulama Hanafiyah, akad *shahih* dapat dibagi menjadi dua yaitu :

[10] Ibid.,14.
[11] Andri Soemitra,*Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*,(Jakarta:Prenadamedia Group,2019),Hlm. 46.

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. Akad *Nafiz*, adalah akad yang sempurna untuk dilakukan yang telah terpenuhi rukun syaratnya serta halangan untuk melakukannya tidak ada.
2. Akad *Mawquf*, apabila akad yang dijalankan orang yang mempunyai syarat yaitu kecapakan bertindak hukum, akan tetapi ia tidak memiliki kuasa untuk melakukan akad ini, contohnya yaitu akad yang dilakukan oleh anak dibawah umur.

b) Akad Tidak *Shahih*

Akad yang tidak *shahih* merupakan tidak terpenuhi rukun dan syaratnya dalam akad, sehingga menyebabkan akibat hukumnya tidak terlaksana dan sifatnya tidak mengikat para pihak yang berakad.

Berdasar ulama Malikiyah dan Hanafiyah akad tidak *shahih* terbagi dua yaitu :

1. Akad batal, apabila satu rukunnya tidak dapat terpenuhi serta ditemukan adanya larangan dalam syari'at, seperti contoh objek akadnya yang tidak ada.
2. Akad *fasid*, apabila semua rukun serta syaratnya sudah dipenuhi, namun ditemukan terdapat sifat objek yang diakadkan tidak memiliki kejelasan sehingga menimbulkan perselisihan. Contonya seperti menjual barang dengan tidak diketahui jenisnya.

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. Teori Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

1. Pengertian *Ijārah*

Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia kata *ijārah* didefinisikan sewa, sewa merupakan penggunaan sesuatu yang disertai pembayaran sejumlah uang.[12] Pada pengertian pahala dapat juga dimaknai dengan upah karena berawal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti atau *al-'iwad* menurut bahasa Arab. Menurut bahasa Arab, *al-ijārah* diartikan sebagai sewa, jasa maupun imbalan. Sedangkan menurut istilah secara syara', pengambilan manfaat dengan cara pergantian yaang disebut sebagai akad *ijārah*.[13]

Manfaat dalam *ijārah* berupa manfaat atas suatu benda dan tenaga orang lain dengan penggantian berupa imbalan yang akan dibayarkan. Definisi *ijārah* yaitu pengalihan hak guna benda dengan jalan memberi imbalan sebagai pembayarannya dan tidak ada pemindahan mengenai hak milik atas benda dan jasa.[14]

Beberapa ulama fiqh mendefinisikan *ijārah* diantaranya,

a. Ulama Hanafiyah

الإجَارَةُعَقْدُعَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعِوَضٍ هُوَمَال

Artinya "*Ijārah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta".

b. Ulama Syafi'iyah

وَحَدُّعَقْدِالإجَارَةِ : عَقْدُعَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُوْ مَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالإِبَاحَةِ بِعِوَضٍ مَعْلُوْمٍ

[12] Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa,*Kamus Besar...*,Hlm. 833.
[13] Muhammad Yazid,*Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*,(Surabaya:Imtiyaz,2017),Hlm. 187.
[14] Siti Nur Hayati Dan Wasilah,*Akuntansi Syariah Di Indonesia*,(Jakarta:Salemba Empat,2013),Hlm. 228.

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

Artinya "Pengertian akad *Ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu".[15]

c. Ulama Malikiyah

الإجَارَةُ : عَقْدٌ يُفِيْدُتَمْلِيْكَ مَنَافِعِ شَىْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُوْ مَةً بِعِوَضٍ غيْرِنَاشِيْءٍعَنِ المَنْفَعَةِ

Artinya "*Ijārah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat".

d. Ulama Hanabilah

وَهِيَ عَقْدٌعَلَى المَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظِ الإ جَارَةِ وٱلْكَرَاءِ وَمَافِي مَعْنَاهُمَا

Artinya "*Ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal dan kara' dan semacamnya".

Menurut M. Hasbyi Ash Shiddieqy, *ijārah* adalah pembagian manfaat selama jangka waktu yang ditentukan yaitu kepemilikan manfaat diikuti pembayaran, atau pembayaran manfaat.[16]

Gufron A. Mas'adi dalam buku Fiqh Muamalah Kontekstual *Ijārah* secara bahasa didefinisikan sebagai imbalan, sewa serta jasa, yang merupakan transaksi jual beli atas suatu harta benda.[17]

Pendapat Syafi'i Antonio akad *ijārah* yaitu akad pengalihan hak pakai atas barang serta jasa dengan cara persewaan yang tidak disertai dengan pengalihan kepemilikan atas benda itu.[18]

---

[15] Ahmad Wardi Muslich,*Fiqh Muamalah,*(Jakarta:Amzah,2013),Hlm. 71-72.
[16] M. Hasbyi Ash Shiddieqy,*Hukum-Hukum Fiqh Islam,Cet 1,*(Semarang:Pustaka Rizki Putra,1997),Hlm. 428.
[17] Gufron A. Mas'adi,*Fiqh Muamalah Kontekstual Ijārah,*(Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2002),Hlm. 181.

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

Menurut Muhammad al-Syarbini al-Khatib, *ijārah* merupakan kepunyaan atas nilai guna disertai syarat juga balasan.[19] Fatwa DSN MUI mendefinisikan *ijārah* sebagai perjanjian untuk pengalihan hak pakai atas benda dan jasa dalam masa waktu yang disepakati dengan imbalan berupa uang sewa, namun bukan untuk peralihan milik barang itu.

Ijārah menurut bank Indonesia, yaitu perjanjian antara penyewa dan pemilik barang yang disewakan dengan suatu imbalan berupa uang sewa. Dalam dunia perbankan syari'ah, *ijārah* mengacu pada perjanjian sewa antara bank atau lembaga keuangan syari'ah dengan nasabah untuk menyewa peralatan dengan harga yang telah ditetapkan di awal akad.[20]

Pada dasarnya dalam *ijārah* terjadi adanya pengalihan hak guna, tanpa ada pengalihan hak milik. Itu sebabnya, pada konsepnya transaksi *ijārah* memiliki kesamaan dengan transaksi jual dan beli. Yang menjadi pembeda antara transaksi *ijārah* dan jual beli yaitu pada objek transaksinya dan perpindahan kepemilikan.[21] Pada transaksi jual beli, objeknya berupa barang dan diikuti berpindah kepemilikannya. Sedangkan dalam *ijārah*, objeknya berupa kegunaan atas barang serta jasa, serta tanpa disertai perpindahan kepemilikan. Substansi *ijārah* terdapat pada aspek pengambilan nilai guna pada benda serta pekerjaan pada masa waktu tertentu.[22]

Dari penjabaran definisi yang diberikan para ulama dan ilmuwan Islam, pada dasarnya pengertian *ijārah* memiliki garis besar yang sama. Dari beberapa definisi diatas dapat dipahami bahwa akad *ijārah* merupakan perjanjian dengan adanya

---

[18] Muhammad Syafi'i Antonio,*Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*,(Jakarta:Gema Insani Press,2001),Hlm. 117.
[19] Hendi Suhendi,*Fiqh Muamalah*,*Cet. 9*,(Jakarta:Rajawali Press,2014),Hlm. 114
[20] Darsono, Dkk.*Perbankan Syariah Di Indonesia*,(Jakarta:Rajawali Pres,2017),Hlm. 229
[21] Hendri Hermawan Adinugraha Dan Mila Sartika,*Perbankan Syariah Fenomena Terkini Dan Praktiknya Di Indonesia*,(Pekalongan:PT. Nasya Expanding Management,2020),Hlm. 48.
[22] Harun, *Fiqh Muamalah*,(Surakarta:Muhammadiyah University Press,2017),Hlm. 122.

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

perpindahan nilai guna barang dan jasa, serta tidak disertai perpindahan kepemilikan serta adanya upah yang telah ditetapkan pada awal akad sebagai imbalannya.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

a. Dasar Hukum *Ijārah* Dalam Al-Qur'an

Surah al-Baqarah ayat 233 :

وَالْوَالِدٰتُ يُرْضِعْنَ اَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ اَرَادَاَنْ يُّتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُوْدِلَهٗ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ

بِالْمَعْرُوْفِ ۗ لَاتُكَلَّفُ نَفْسٌ اِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَاتُضَآرَّوَالِدَةٌ بِوَلَدِهَاوَلَامَوْلُوْدٌلَّهٗ بِوَلَدِهٖ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ

ذٰلِكَ فَاِنْ اَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَاوَتَشَاوُرٍفَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓااَوْلَادَكُمْ فَلَا

جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَاسَلَّمْتُمْ مَّآاٰ تَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِ ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

Artinya : "Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara yang ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan juga seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

Surah Al-Qashash ayat 26 :

قَالَتْ اِحْدٰهُمَا يٰٓاَبَتِ اسْتَاْجِرْهُ ۗ اِنَّ خَيْرَمَنِ اسْتَاْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِيْنُ

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

Artinya : "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."

Surah Ath-Thalaaq ayat 6 :

اَسْكِنُوْهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُّجْدِكُمْ وَلاَ تُضَآرُّوْ هُنَّ لِتُضَيِّقُوْ اعَلَيْهِنَّ ۗ وَاِنْ كُنَّ اَوْلاَتِ حَمْلٍ فَاَنْفِقُوْا عَلَيْهِنَّ حَتّٰى

يَضَعْنَ حَمْلَ هُنَّ ۚ فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاٰ تُوْهُنَّ اُجُوْرَهُنَّ ۚ وَأْتَمِرُ وْابَيْنَكُمْ بِمَعْرُوْفٍ ۚ وَاِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ اُجْرٰى

Artinya : "Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu), dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."

b. Dasar Hukum *Ijārah* Dalam Hadis

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُوْلُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :أَعْطُوا الْلأَ جِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

(رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهْ)

Artinya : "Dari Abdullah bin Umar, ia berkata bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam pernah bersabda: "berilah upah kepada para pekerja sebelum keringatnya mengering." (HR Ibnu Majah)"[23]

c. Dasar Hukum *Ijārah* Berdasarkan Ijma'

Disamping dasar hukum yang berasal dari al-Qur'an dan Hadis, terdapat ijma' atau kesepakatan para ulama yang dijadikan dasar hukum *ijārah*. Dahulu

[23] Imam Ibnu Majah,*Sunan Ibnu Majah Juz III*,(Libanon:Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah,2009),Hlm.172.

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

pada masa sahabat sudah ada ijma' atau kesepakatan tentang kebolehan adanya akad *ijārah*. Hal tersebut didasarkan pada kebutuhan masyarakat akad jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang yang ada atau nyata. Dengan diperbolehkannya akad jual beli, maka akad *ijārah* juga harus diperbolehkan. Karena pada dasarnya, *ijārah* merupakan akad jual beli yang objeknya berupa manfaat atau jasa.[24]

Diperbolehkannya akad *ijārah* ini, karena para ulama melihat kebutuhan masyarakat yang terus berkembang. Manusia memiliki kondisi perekonomian yang berbeda-beda. Itulah pentingnya ada akad *ijārah,* agar orang yang memiliki kondisi perekonomian yang rendah, tetap bisa melakukan kegiatan ekonomi tanpa harus membelinya. Seperti orang yang tidak memiliki rumah karena keterbatasan finansial, mereka tetap bisa memiliki tempat tinggal dengan cara menyewa dalam jangka waktu tertentu. Itu sebabnya, para ulama sepakat bahwa *ijārah* diperbolehkan karena memiliki unsur tolong menolong dan untuk kemaslahatan umat.

Berdasarkan al-Qur'an, Hadis, dan Ijma' bisa disimpulkan akad *ijārah* diperbolehkan. Pada dasarnya dilihat dari dasar hukum diatas dapat memberikan pandangan umat untuk melakukan akad *ijārah* dengan sebaik-baiknya, dalam arti sewa atau upah. Sewa mencakup penawaran opsi kepada penyewa dan pihak yang menyewakan sekaligus bertanggung jawab atas hak serta kewajiban tiap-tiap pihak. Demikian pula, pembayaran kompensasi atau gaji pekerja harus didasarkan pengaturan dan tidak boleh membawa kerugian bagi satu pihak maupun dua pihak. Islam membolehkan persewaan karena terdapat kemaslahatan didalamnya. Islam

[24] Rachmadi Usman,*Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia*,(Banjarmasin:PT Citra Aditya Bakti,2009),Hlm. 235.

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

hanya memberikan ketentuan-ketentuan dalam melakukan akad *ijārah* sehingga terjadi kerja sama yang baik diantara keduanya.

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Rukun adalah komponen yang harus ada agar kontrak menjadi sah terlaksana. Landasan *ijārah* menurut ulama Hanafiyah adalah kesepakatan anatara tiap-tiap pihak serta penggunaan frasa *al-ijārah, al-al-isti'jar, al-iktira',* dan *al-ikra.*[25] Sedangkan pendapat jumhur ulama, rukun *ijārah*, yakni *al-'aqidain* (para pihak), *ma'qud 'alaihi* (manfaatnya), *ujrah* (upah) dan *sighat* (*ijab* dan *qabul*).

Syarat *ijārah* terdiri dari empat macam, yakni syarat terjadinya akad *ijārah* (*syarat al-in'iqad*), syarat sah *ijārah* (*syurut al-sihhah*), syarat pelaksanaan akad *ijārah* (*syurut an-nafaz*), dan syarat kepastian hukum (*syurut al-luzum*).

1) Syarat terjadinya akad *ijārah* (*syarat al-in'iqad*)

Syarat *al-in'iqad* merupakan syarat yang mengharuskan untuk dipenuhi agar transaksi akad dapat berlaku menurut syari'at, jika persyaratan ini tidak terpenuhi, perjanjian tidak akan berlaku. Akad, pelaku akad *ijārah*, dan lokasi akad merupakan faktor-faktor terjadinya akad tersebut. dari segiakad, akad *ijārah* dilakukan merupakan akad yang tidak diharamkan secara syara' dan bermanfaat bagi masyarakat. Akad *ijārah* batal apabila dilaksanakan orang yang tidak berakal dan anak dibawah umur.

Menurut Syafi'iyah serta Hanabilah, syarat *aqid* harus baligh berakal karena dalam akad *ijārah* merupakan akad yang menyebabkan pemberian hak milik yang serupa jual beli. Jika anak kecil menyewakan harta benda atau fasilitasnya, menurut Hanafiyah syaratnya adalah mumayyiz, dan akad dianggap sah jika sudah mendapat izin dari walinya.

[25] Wasilatur Rohmaniyah,*Fiqih Muamalah Kontemporer*,(Pamekasan:Duta Media Publishing,2019),Hlm. 129.

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

Menurut Malikiyah mensyaratkan mumayyiz, apabila transaksi dilakukan oleh orang yang belum baligh, maka bergantung pada izin dari walinya. Jadi, jika seorang anak yang dikategorikan *mumayyiz* mejadikan dirinya sebagai pekerja atau kemampuan yang dimiliki, maka hukum perjanjiannya adalah sah, namun atas persetujuan dari walinya untuk melanjutkan.

2) Syarat Sah Akad *Ijārah* (*syurut al-sihhah*)

Syarat-syarat keabsahan akad adalah semua yang dibutuhkan syara' untuk memastikan efek akad itu sah. Pelaku akad ijārah harus memenuhi berbagai kriteria yang menyangkut obyek akad, upah, serta akad itu sendiri agar menjadi sah. Berikut adalah syarat-syaratnya:

a. Para Pelaku Akad

Para pelaku akad haruslah orang yang memiliki kecakapan hukum, sehingga dapat mempertanggungjawabkan apapun yang telah dilakukan. Tiap pihak hendaklah berakal sehingga dapat mengetahui perbedaan yang baik dan jelek. Apabila salah satu pelaku sudah dewasa namun gila, atau anak-anak tidak dapat membedakannya, perjanjian tersebut batal demi hukum. Baligh adalah syarat yang diberikan menurut Madzhab Imam Syafi'i juga Hanbali. Mereka memberikan pendapat, akad yang dibuat oleh anak dibawah umur, meski dapat menentukan perbedaan antara baik dan jelek, tetap tidak sah dilakukan. Kerelaan antara para pihak juga penting adanya dalam melakukan transaksi sewa-menyewa. Hal tersebut tercermin dalam firman Allah SWT Surah An-Nisa' ayat 29 :

يَاَيُّهَاالَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَاتَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا

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

اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu."

Dengan ayat tersebut dijelaskan tiap aktivitas yang dijalankan harus dilakukan secara sukarela. *Ijārah* harus didasarkan pada kerelaan tanpa unsur pemaksaan ataupun dijalankan dengan cara yang batil. Dengan kata lain, apabila transaksi persewaan ada paksaan, maka transaksi persewaan tersebut tidak sah.

b. Objek Akad

Persyaratan berikut harus dipenuhi oleh objek sewa:

1. Objek akad (yaitu manfaat), guna mencegah konflik dikemudian hari, objek akad harus dipahami secara utuh. Perselisihan yang timbul dari ketidakjelasan akan membuat akad batal demi hukum, karena ketidakjelasaan akan menunda penyerahan sehingga maksud akad tidak terpenuhi.

   a. Penjelasan manfaat

      Penjelasan manfaat artinya menjelaskan mengenai barang yang akan disewakan. Seseorang yang berkata "saya sewakan salah satu mobil ini", karena terdapat ketidakjelasan terkait barang yang disewakan, maka akad yang seperti ini tidak sah.

   b. Penjelasan jangka waktu

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

Kejelasan jangka waktu adalah sesuatu yang penting dalam sewa-menyewa, termasuk dalam sewa-menyewa rumah atau toko, dan jasa menyusui. Ini karena tujuan akad akan menjadi kabur, kecuali terdapat penjelasan waktu.

c. Penjelasan objek kerja

Penjelasan objek kerja penting dalam sewa-menyewa jasa. Apabila terjadi ketidakjelasan pada objek kerja seperti menyewa jasa seseorang untuk mencangkul, atau menjahit, dan lain sebagainya, maka akan menimbulkan perselisihan sehingga akadnya menjadi rusak. Adanya kejelasan objek kerja dalam jenis kerja secara kolektif juga penting yaitu dengan cara menentukan jenis, tipe, kadar, serta sifatnya.

2. Objek akad dapat diserahkan baik secara wujud maupun hasilnya. *Ijārah* tidak berlaku bagi hewan yang lumpuh untuk mengangkut barang karena tidak ada manfaat sebagai objek akad.

3. Manfaat yang dijadikan sebagai objek sewa harus diperbolehkan secara syara. Manfaat yang dijadikan objek sewa haruslah sesuatu yang diperbolehkan dalam syari'at, seperti menyewakan rumah untuk ditempati. Para ulama melarang menyewa sesuatu untuk melakukan maksiat, seperti menyewa seseorang untuk membunuh seseorang. Hal itu dilarang karena persewaan itu dimaksudkan untuk melakukan perbuatan maksiat, sehingga tidak memenuhi ketentuan syara'.

4. Objek akad berupa jasa bukan merupakan kewajiban bagi penyewa. Maksudnya adalah *ijārah* tidak sah dari pekerjaan yang sifatnya wajib, karena seseorang yang melaksanakan kewajibannya tidak memiliki

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

hak untuk mendapatkan upah dari apa yang telah dikerjakannya. Sehingga *ijārah* tidak sah apabila melakukan *ijārah* dengan tujuan untuk melakukan ibadah wajib seperti shalat, puasa, haji, dan sebagainya.

5. Pekerja yang disewa tidak boleh memanfaatkan pekerjaannya sendiri. *ijārah* hendaknya tidak berlaku bagi orang yang dipekerjakan untuk menikmati hasil jerih payahnya sehingga ia dapat memperoleh atas keuntungan darinya.
6. Manfaat akad harus dapat dicapai melalui pelasanaan akad *ijārah*.
7. Objek *ijārah* merupakan milik pribadi (*al-milkultam*) pemberi sewa. *Al-milkultam* adalah kepemilikan sempurna yang meliputi benda maupun manfaatnya sekaligus yang dapat dikuasai sehingga pemilik dapat menggunakannya secara penuh sesuai dengan ketentuan syari'at.[26] Barang yang akan disewakan harus milik pribadi pemberi sewa, kekuasaan pemilik barang baik dari kekuasaan penggunaanya maupun kekuasaan menikmati hasilnya agar menghindari terjadinya *gharar.* Dilihat dari segi tempatnya, kepemilikan dibagi menjadi tiga, yaitu :
   1) *Milk al-'ain* adalah kepemilikan atas segala sesuatu baik yang permanen maupun yang dapat dipindahkan, seperti rumah, kendaraan, dan harta benda lainnya
   2) *Milk al-manfa'ah* yaitu kepemilikan hanya berdasarkan kegunaan suatu barang, seperti barang pinjaman.

[26] Mardani,*Hukum Bisnis Syariah*,(Jakarta:Prenada media,2017),Hlm. 120-121.

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) *Milk al-dayn* adalah kepemilikan karena hutang, seperti saat seseorang mengganti benda yang telah dirusaknya.

c. Upah

Dalam *ijārah*, adanya upah disyaratkan dengan beberapa ketentuan sebagai berikut :

1. Upah dalam *ijārah* harus jelas, tertentu, dan bernilai ekonomis.[27]
2. Upah bukan berupa manfaat benda yang sejenis. Menurt ulama Malikiyah, syarat seperti ini termasuk dalam cabang riba nasiah. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah, kesamaan jenis ini tidak bisa diharamkan karena alasan riba, maka mereka membolehkan dan tidak disyaratkan syarat ini.[28]
3. Uang sewa diharapkan dibayarkan pada saat perjanjian, pembayaran uang sewa juga bisa dilakukan setelah akhir penggunaan apapun yang disewa atau penyelesaian pekerjaan.
4. Jika seseorang menyewa sesuatu dan tidak diperbolehkan untuk menggunakannya dalam jangka waktu tertentu, maka uang sewa tersebut dipotong berdasarkan lamanya waktu dia tidak diperbolehkan menggunakannya. Jika penyewa gagal menggunakannya karena kesalahannya sendiri, maka harus membayar uang sewa penuh.

3) Syarat Pelaksanaan Akad *Ijārah* (*Syurut An-Nafaz*)

Dalam pelaksanaan akad *ijārah* dapat berlangsung, disyaratkan adanya kepemilikan (*al-milk*) atau wilayah. Maksud kepemilikan yakni kepemilikan terhadap objek sewa, sehingga pemilik objek sewa dapat melakukan perbuatan

[27] Nasroen Haroen,*Fiqih Muamalah*,(Jakarta:Raden Jaya Pratama,2000),Hlm. 232-235.
[28] Wahbah Az-Zuhaili,*Terjemahan Fiqih Islam Wa Adillatuhu,Jilid 5*,(Jakarta:Gema Insani,2011),Hlm. 404

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

hukum apabila tidak ada penghalang secara syari'at seperti gila atau belum mumayyiz. Sedangkan wilayah yakni kekuasaan hukum yang pemiliknya dapat melakukan tasharruf, berakad dan menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkan sehingga akad dapat berlangsung dan sah.

Wilayah terbagi menjadi dua yakni pertama wilayah *ashliyah* (diri sendiri atau mandiri) yaitu kewenangan seseorang untuk melakukan *tasharruf* secara pribadi karena memiliki kecakapan sempurna untuk bertindak, kedua yaitu wilayah *niyabah* (wakil), merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang yang ditunjuk sebagai perwakilan yang diberikan mandat untuk ber*tasharruf* atau melangsungkan akad.[29]

Konsekuensi adanya syarat ini adalah objek sewa harus milik pemberi sewa. Apabila *ijārah* dilakukan oleh orang yang bukan pemilik objek sewa atau seorang *fudhuli* yakni orang yang membelanjakan harta milik orang lain tanpa seizin, maka akad *ijārah* tidak dapat berlaku. Menurut Malikiyah dan Hanafiyah, akad tersebut bersifat *mauquf* (bergantung) kepada kebolehan dari pemilik, namun apabila dilakukan tanpa atas nama pemiliknya, maka akadnya menjadi batal sebagaimana yang berlaku dalam akad jual beli.[30]

4) Syarat Kepastian Hukum (*Syurut Al-Luzum*)

Agar sebuah akad *ijārah* dapat mengikat, maka harus disyaratkan dengan jelas kriteria-kriteria yang dibuat oleh *aqid* maupun ketentuan syari'at sehingga tidak membuat akad menjadi batal. Ada dua syarat yang harus diperhatikan sehingga akad dapat mengikat.

---

[29] Ainul Yaqin,*Fiqh Kajian Tematik Ibadah, Perdata, Dan Pidana Islam*,(Pamekasan:Duta Media Publishing,2018),Hlm. 52
[30] Wahbah Az-Zuhaili,*Terjemahan Fiqih Islam...*,Hlm. 389.

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

Pertama, objek yang dipersewakan harus terlepas dari kecacatan, yang akan berakibat terhalanginya penggunaan objek yang dipersewakan. Jika benda yang dipersewakan cacat, penyewa dapat melanjutkan *ijārah* dengan cara mengurangi upah sewa atau membatalkan. Menurut ulama Hanafiyah, akad *ijārah* tidak batal namun diberikan adanya hak untuk mem-*fasakh*nya. Hal tersebut dapat terjadi dengan alasan objek akadnya telah hilang atau rusak wujudnya, akan tetapi masih memungkinkan untuk dikembalikan lagi ke wujud semula. Hak mem-*fasakh* diberikan kepada penyewa apabila cacatnya merusak manfaat objek akad. Apabila cacatnya tidak menganggu pemenuhan manfaat objek akad, maka penyewa tidak memiliki hak untuk mem-*fasakh*.[31]

Kedua, tidak ditemukan *udzur* (alasan) pemutusan akad *ijārah.* Menurut Hanafiyah, jika ada udzur dalam pelaku akad atau benda sewaan, maka pelaku berhak membatalkan akad ijārah. Hal itu diperbolehkan karena kebutuhan menuntut adanya *fasakh* apabila terdapat uzur, karena jika akadnya bersifat mengikat ketika ada *udzur*, maka orang yang mendapat uzur akan dipaksa mendapat kerugian yang tidak disepakati dalam akad. Usur diartikan sebagai sesuatu yang timbul sehingga menyebabkan kerugian bagi pelaku akad apabila akad tetap dilanjutkan dan tidak dapat dihindari, kecuali hanya dengan memfasakhnya.[32] Pendapat mayoritas ulama, akad *ijārah* tidak akan apabila *udzur* tersebut tidak mempengaruhi hilangnya manfaat.

4. Macam *Ijārah*

Mengenai pembagian *ijārah*, kesepakatan ulama membagi berdasarkan objek *ijārah* menjadi 2 (dua) jenis, sebagai berikut:

[31] Ibid.,405.
[32] Ibid., 406.

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) *Ijārah* berkaitan dengan suatu pekerjaan, artinya dengan mengerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, dengan menyewa orang dengan bakat, kemampuan, dan pekerjaan seseorang dengan memberikan upah sebagai imbalan jasanya. *Ijārah* semacam ini jika bentuk pekerjaannya transparan dan tidak terkandung penipuan maka hukumnya diperbolehkan. Seperti tukang bangunan, buruh pabrik, dan sebagainya. Jenis *ijārah* ini berdasarkan sifatnya terbagi menjadi 2 (dua), yakni *ijārah* sifatnya pribadi, seperti membayar asisten rumah tangga, dan *ijārah* sifatnya kerja sama, yakni persekutuan orang dengan memberikan jasa guna kepentingan khalayak umum, misalnya pekerja di pabrik.

2) *Ijārah* yang berkaitan dengan persewaan properti dengan cara pergantian hak pakai atas properti tertentu kepada orang lain tanpa memindahkan kepemilikan dari properti tersebut, dan disertai dengan adanya imbalan berupa biaya sewa.[33] Dalam *ijārah* jenis ini, properti atau benda yang disewakan harus memiliki manfaat dan manfaat tersebut harus dibolehkan oleh syari'at untuk digunakan. Misalnya persewaan rumah, tanah pertanian, alat transportasi, dan lainnya.

Sedangkan *ijārah* digolongkan menjadi tiga bentuk menurut ketentuan fiqh muamalah, sebagai berikut:

1) Sewa-menyewa tanah

Pada hakikatnya Islam mengizinkan persewaan berbagai benda yang berguna serta menguntungkan manusia, termasuk sewa-menyewa tanah. Tidak dapat dipungkiri bahwa arti pentingnya tanah bagi kehidupan manusia tidak bisa dihiraukan. Islam memberikan pedoman-pedoman agar terjalin kerja sama yang baik antara para pihak dalam kegiataan persewaan itu.

[33] Matnin Dan Aang Kunaifi,*Manajemen Lembaga Keuangan Dan Bisnis Islam*,(Pamekasan:Duta Media Publishing,2020),Hlm. 43.

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

Detail penggunaan tanah yang dipersewakan, seperti untuk pertanian, kontruksi bangunan, dan sebagainya harus dirinci dalam perjanjian sewa tanah. Jika tanah disewakan untuk budidaya, harus ada penjelasan tanaman yang akan dibudidayakan di lahan tersebut, atau keterangan terkait kebebasan dalam menanam jenis tanaman apapun dalam tanah tersebut.

Adanya detail jenis tanaman yang hendak ditanam memiliki pengaruh pada jangka waktu sewa, sehingga itu juga berdampak pada besarnya uang sewa. ketidakjelasan penggunaan tanah, bisa menjadi pemicu perselisihan antara para pihak dikemudian hari. Apabila terjadi ketidakjelasan yang demikian, sewa kemudian menjadi batal karena penggunaan lahan berbeda dari yang dimaksudkan.[34]

2) Sewa-menyewa binatang

Dalam menyewa binatang harus ada keterangan mengenai jangka waktu sewa dan tujuan sewa-menyewa seperti untuk tunggangan atau untuk kegunaan yang lainnya. Keterangan harus ada tentang tujuan atau kegunaan binatang yang disewa, seperti untuk ditunggangi atau untuk membawa barang, karena keduanya merupakan dua hal yang berbeda. Perlu dijelaskan pula jenis barang yang akan dibawa dan siapa yang akan menungganginya. Hal tersebut dikarenakan kemampuan masing-masing hewan berbeda-beda dalam membawa barang dan setiap manusia juga memiliki kemampuan yang berbeda-beda dalam menunggangi hewan.[35]

Sama halnya dengan sewa-menyewa dengan objek yang lain, sewa-menyewa binatang juga tidak terlepas dari adanya resiko. Hewan yang disewa bisa mengalami kecelakaan atau bisa mati. Apabila hewan yang akan disewa

[34] Wahbah Az-Zuhaili, *Terjemahan Fiqih Islam...*,Hlm. 415.
[35] 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

pada asalnya sudah terdapat kecacatan kemudian didalam masa sewa hewan tersebut mati, maka persewaan menjadi batal.[36] Sedangkan apabila binatang tersebut pada awal akad sewa tidak cacat kemudian dalam masa sewa mengalami kecelakaan dan mati, maka sewa-menyewanya tidak batal dan pihak penyewa wajib menggantinya.

3) Sewa-menyewa toko dan rumah

Rumah merupakan tempat tinggal seseorang sebagai tempat beristirahat dalam kelangsungan hidupnya. Namun tidak semua orang dapat memiliki rumah dengan mudah, karena kondisi ekonomi yang berbeda-beda. Sama halnya dengan toko, toko sebagai tempat untuk berdagang guna memenuhi kebutuhan hidupnya tidak semua orang memiliki toko sendiri. Untuk itu agar manusia bisa memiliki rumah atau toko, manusia bisa mendapatkannya dengan cara sewa.

Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah atau toko tidak memerlukan penjelasan terkait tujuan penggunaan rumah atau toko. Hal tersebut dilatar belakangi karena pada dasarnya rumah atau toko telah disiapkan untuk diambil manfaatnya dengan cara menempatinya. Dalam hal menempati rumah atau toko sudah diketahui secara umum sehingga tidak diperlukan keterangan terkait tujuan sewa-menyewa rumah atau toko.[37]

5. Berakhirnya *Ijārah*

Pada transaksi *ijārah* tentu terdapat batas waktu yang telah ditentukan bersama oleh para pihak, sehingga didalam perjanjian tersebut tidak saling menambah atau mengurangi masa sewanya. Pada dasarnya *ijārah* merupakan perjanjian yang

[36] Muhammad Yazid,*Fiqh Muamalah...*,Hlm. 200.
[37] Wahbah Az-Zuhaili,*Terjemahan Fiqih Islam...*,Hlm. 415.

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

mengikat kedua belah pihak, karena terdapat timbal balik didalam perjanjian tersebut. *Ijārah* tidak akan batal dengan meninggalnya salah satu pihak, dengan catatan bahwa objek sewa tidak musnah atau hilang.

Terdapat perbedaan pendapat diantara para ulama terkait sifat akad *ijārah* yang mengikat atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijārah* bersifat mengikat namun dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *uzur* pada salah satu pihak. Sedangkan pendapat jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijārah* bersifat mengikat kecuali terdapat cacat atau barang yang disewa tidak bisa digunakan. Ulama fikih berpendapat sebab berakhirnya *ijārah* yaitu :

1) Masa sewa akad telah berakhir apabila objek sewanya berupa tanah pertanian, rumah, dan pertokoan, maka diberikan kembali pada pemilik. Sedangkan apabila objek sewanya berupa jasa, maka wajib dibayarkan upahnya.
2) Pandangan ulama Hanafiyah, akad *ijārah* tidak dapat diwariskan apabila salah satu pihak meninggalnya. Berbeda dengan pandangan Jumhur ulama tentang akad *ijārah*, manfaat dapat diteruskan jika salah satu pihak meninggal dunia, karena *ijārah* serupa dengan jual beli.
3) Menurut ulama Hanafiyah, ada masalah-masalah yang bisa mengakibatkan akad *ijārah* dibatalkan. Rumah yang dipersewakan misalnya harus diambil alih oleh negara karena terkait utang. Menurut Jumhur ulama, jika ada persoalan dengan cacatnya barang yang disewa atau hilangnya manfaat, akad *ijārah* bisa dibatalkan.

Wahbah az-Zuhaili berpendapat bahwa akad *ijārah* menjadi berakhir jika ada sebab-sebab berikut :

1. Akad *ijārah* telah terpenuhi. Akad *ijārah* berakhir ketika satu pihak meninggal dunia, berdasar ulama Hanafiyah. Karena harta warisan berlaku untuk barang

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

yang berwujud dan dimiliki, serta manfaat *ijārah* berlangsung secara bertahap. Manfaatnya tidak akan ada jika muwaris wafat. Pendapat mayoritas ulama, akad *ijārah* tidak dibatalkan jika satu pelaku akad wafat. Hal tersebut sebab akadnya bersifat mengikat, serupa dalam jual beli.

2. *Ijārah* berakhir karena adanya pembatalan akad.
3. Rusaknya barang yang dipersewakan, yang berakibat tidak memungkinkan untuk mengambil manfaat barang yang sudah rusak. Namun Ibnu Hasan memiliki pandangan yang berbeda bahwa *ijārah* tidak batal apabila barang yang disewakan rusak, namun manfaatnya dapat dipenuhi lagi.
4. Selesainya waktu *ijārah* terkecuali ada halangan. Benda yang dipastikan batasnya, maka masa berakhirnya pun juga berdasar batas tersebut. Akad *ijārah* menjadi batal apabila masa *ijārah*nya telah habis, kecuali ada uzur tertentu. Seperti masa sewanya telah habis, namun dalam tanah yang dipersewakan ada tanaman yang belum siap untuk dipanen. Habisnya masa *ijārah* merupakan pendapat yang telah disepakati oleh para fuqaha sebagai sebab-sebab berakhirnya akad *ijārah*.

Menurut Sayyid Sabiq, akad *ijārah* berakhir jika terjadi peristiwa-peristiwa berikut :

1) Ketika objek yang disewakan berada dibawah pengawasan penyewa, ada cacatnya.
2) Rusaknya benda yang disewakan, karena hilangnya kendaraan yang disewa.
3) Kerusakan pada benda yang diupahkan, seperti kain untuk pakaian yang dibayar untuk dijahit.
4) Manfaat diberikan sesuai dengan perjanjian sewa dan pekerjaannya diselesaikan dalam masa tenggang yang ditetapkan.

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) Menurut Hanafi, jika timbul masalah yang tidak diharapkan, seperti kebakaran, maka salah satu pihak yang melakukan akad *ijārah* dapat membatalkan akad *ijārah*.

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 PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA TANAH MILIK PEMERINTAH UNTUK PASAR DI DESA SIDOKERTO BUDURAN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Desa Sidokerto

Desa sidokerto merupakan salah satu desa yang terdapat dalam kecamatan Buduran, kabupaten Sidoarjo dengan kode pos 61252. Jarak Desa Sidokerto dari Sidoarjo kota sangat dekat yaitu sekitar 2,4 km dengan membutuhkan waktu kurang lebih 8 menit.

Berikut adalah gambaran secara umum tentang Desa Sidokerto :

1. Luas dan Batas Wilayah

   Luas wilayah desa Sidokerto Buduran Sidoarjo adalah 343,92 Ha dengan batas wilayah sebagai berikut :

   a. Sebelah utara memiliki batas dengan Desa Sukorejo dan Kecamatan Gedangan.
   b. Sebelah selatan memiliki batas dengan Desa Pagerwojo dan Kecamatan Sidoarjo.
   c. Sebelah barat memiliki batas dengan Desa Entalsewu/Sidokepung dan Kecamatan Sidoarjo/Sukodono.
   d. Sebelah timur memiliki batas dengan Desa Buduran/Siwalan Panji dan Kecamatan Sedati.[1]

2. Demografi

   Jumlah penduduk Desa Sidokerto tercatat sebanyak 11.909 jiwa dengan total Kepala Keluarga sebanyak 3598. Total penduduk tersebut tersebar dalam 9 Rukun Warga dan 35 Rukun Tetangga. Penduduk asli Desa Sidokerto rata-rata bertempat

[1] Profil Desa Dan Kelurahan Sidokerto 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

tinggal di seluruh penjuru desa. Sedangkan penduduk pendatang sebagian besar bertempat tinggal di perumahan Park Royal. Para pendatang berasal dari berbagai macam daerah seperti Bandung, Madura, Surabaya, Malang, Kediri, Blitar dan lain sebagainya.

No.	Jenis Kelamin	Total
1	Laki-Laki	6067 Jiwa
2	Perempuan	5842 Jiwa
3	Kepala Keluarga	3598 Jiwa

Tabel 1 Demografi

Sumber: Data Monografi Desa dan Kelurahan Sidokerto 2020

3. Mata Pencaharian

Masyarakat desa sidokerto sebagian besar memiliki mata pencaharian selaku pengusaha, baik pengusaha kecil, menengah maupun besar. Selain itu para penduduk bekerja sebagai petani, dokter, perawat, TNI, POLRI, pembantu rumah tangga, dan buruh harian lepas. Berikut adalah rincian mata pencaharian warga Desa Sidokerto berdasarkan data Desa Sidokerto:

No.	Jenis Pekerjaan	Laki-Laki	Perempuan
1	Petani	27 Jiwa	15 Jiwa
2	Dokter Swasta	7 Jiwa	6 Jiwa
3	Perawat Swasta	3 Jiwa	14 Jiwa
4	TNI	186 Jiwa	5 Jiwa
5	Polri	41 Jiwa	2 Jiwa
6	Pengusaha Kecil, Menengah, dan Besar	127 Jiwa	256 Jiwa
7	Pembantu Rumah Tangga	0 Jiwa	1 Jiwa
8	Buruh Harian Lepas	7 Jiwa	0 Jiwa

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

Tabel 2 Mata Pencaharian

Sumber: Data Monografi Desa dan Kelurahan Sidokerto 2020

4. Kondisi Pendidikan

Kondisi pendidikan Desa Sidokerto tergolong baik, karena kesadaran masyarakat akan pentingnya pendidikan tergolong tinggi. Para orang tua sangat memiliki kontribusi yang besar dalam hal pendidikan anak-anaknya. Berikut adalah rincian kondisi pendidikan berdasarkan data Desa Sidokerto :

No.	Angkatan Kerja	Laki-Laki	Perempuan
1.	Usia 3-6 tahun yang belum masuk TK	318 Jiwa	322 Jiwa
2.	Usia 3-6 tahun yang sedang TK/Play Group	174 Jiwa	200 Jiwa
3.	Usia 7-18 tahun yang tidak pernah sekolah	19 Jiwa	23 Jiwa
4.	Usia 7-18 tahun yang sedang sekolah	94 Jiwa	88 Jiwa
5.	Usia 18-56 tahun tidak pernah sekolah	72 Jiwa	77 Jiwa
6.	Usia 18-56 tahun yang tidak tamat SD	113 Jiwa	97 Jiwa
7.	Usia 18-56 tahun yang tamat SD	628 Jiwa	764 Jiwa
8.	Usia 18-56 tahun yang tamat SLTP	775 Jiwa	789 Jiwa
9.	Usia 18-56 tahun yang tamat SLTA	2011 Jiwa	2014 Jiwa
10.	Usia 18-56 tahun yang tamat Perguruan Tinggi	753 Jiwa	787 Jiwa

Tabel 3 Kondisi Pendidikan

Sumber: Data Monografi Desa dan Kelurahan Sidokerto 2020

Kondisi pendidikan pada desa Sidokerto juga didukung dengan adanya beberapa fasilitas pendidikan antara lain gedung SD/sederajat sebanyak1 bangunan milik sendiri, 5 gedung TK, 4 gedung lembaga pendidikan agama, dan 1 perpustakaan desa/kelurahan.

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. Keadaan Agama

Mayoritas agama penduduk di Desa Sidokerto adalah beragama Islam. Di desa Sidokerto terdapat 2 masjid dan 15 mushola. Selain agama Islam, beberapa penduduk lain memeluk agama Kristen, Katholik, Hindu, dan Budha. Berikut adalah rincian jumlah penduduk berdasarkan agama yang dianutnya :

No.	Agama	Laki-Laki	Perempuan
1.	Islam	5571 Jiwa	5361 Jiwa
2.	Kristen	222 Jiwa	200 Jiwa
3.	Katholik	120 Jiwa	120 Jiwa
4.	Hindu	29 Jiwa	21 Jiwa
5.	Budha	6 Jiwa	10 Jiwa

Tabel 4 Agama

Sumber: Data Monografi Desa dan Kelurahan Sidokerto 2020

6. Kondisi Ekonomi Masyarakat

Kondisi ekonomi Desa Sidokerto tergolong cukup baik. Dari data yang telah diperoleh menunjukkan bahwa jumlah penduduk yang memiliki pekerjaan penuh tergolong cukup banyak, apabila dibandingkan dengan angka pengangguran yang ada. Berikut adalah rincian data yang diperoleh terkait kondisi ekonomi Desa Sidokerto :

No.	Kondisi Ekonomi	Jumlah
1.	Angkatan kerja	3106 Jiwa
2.	Penduduk usia 18-56 tahun yang masih sekolah dan tidak bekerja	585 Jiwa
3.	Penduduk usia 18-56 tahun yang menjadi ibu rumah tangga	795 Jiwa

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.	Penduduk usia 18-56 tahun yang bekerja penuh	3106 Jiwa
5.	Penduduk usia 18-56 tahun yang bekerja tidak tentu	176 Jiwa

Tabel 5 Kondisi Ekonomi

Sumber: Data Monografi Desa dan Kelurahan Sidokerto 2020

B. Sewa-Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar

1. Gambaran Umum Pasar

Pasar baru di Desa Sidokerto merupakan tempat berinteraksinya penjual dan pembeli untuk melakukan aktivitas jual beli. Letak pasar baru ini berada tepat dibantaran sungai yang melintasi tengah-tengah Desa Sidokerto. Pasar ini sebagian warga menyebut sebagai pasar krempyeng karena barang yang diperjualbelikan habis dalam sehari dan sebagian lagi menyebutnya dengan pasar baru. Pasar baru ini beroperasi setiap hari dan dimulai pada pukul 04.00 hingga 10.00 siang.

Pasar baru ini letaknya sangat strategis, karena berada dipinggir jalan antar desa. Sehingga memungkinkan para pembeli tidak hanya dari warga Desa Sidokerto saja, melainkan juga warga dari desa lainnya seperti Desa Sidokepung, Desa Pagerwojo, Desa Anggaswangi, dan sebagainya.[2] Kawasan pasar baru ini juga berdekatan dengan pasar lama yang berada di Desa Sidokerto, sehingga makin besar pula kawasan perdagangan didaerah tersebut.

Pasar baru ini baru berdiri dua tahun belakangan. Pembangunan dilakukan dikarenakan kekurangan lahan untuk berdagang karena lahan mereka yang lama sudah digusur karena ada pembangunan ruang sungai. Pedagang yang ingin berdagang dipasar baru pun bertambah karena kondisi pandemi yang membuat banyak orang kehilangan pekerjaan dan memilih untuk berdagang sebagai solusi untuk tetap memiliki pendapatan.

[2] Sudarsono, *Wawancara*,Balai Desa,28 November 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

Dalam pasar baru ini terdapat dua jenis pedagang yaitu pedagang yang menggunakan stan dan pedagang yang tidak menggunakan stan. Pedagang yang tidak menggunakan stan biasanya berdagang dengan menggelar tikar untuk tempat meletakan barang dagangannya.[3] Pedagang di pasar baru ini menjual berbagai macam kebutuhan pokok maupun kebutuhan lainnya mulai dari sayuran, ikan segar, bumbu dapur, kerudung, baju, makanan, peralatan kebersihan, dan bahan-bahan pokok. Pasar baru ini dilengkapi dengan fasilitas seperti kamar mandi, area parkir dan mushola untuk para pedagang maupun para pembeli.

2. Praktik Sewa-Menyewa

Asal mula penggunaan tanah tersebut untuk disewakan sebagai tempat untuk berdagang yaitu karena adanya penggusuran tempat berdagang yang lama sehingga harus mencari tempat baru yang telah disepakati antar pedagang dan tempat tersebut memiliki keterbatasan. Kemudian salah satu warga memiliki inisiatif untuk menggunakan tanah sempadan sungai atau tanah irigasi yang berada tepat didepan rumahnya untuk disewakan kepada pedagang yang tidak memiliki tempat untuk berdagang. Pihak yang menyewakan tersebut tidak memiliki izin atas pemanfaatan tanah sempadan sungai tersebut. Tanah tersebut dibangun secara semi permanen dalam bentuk bangunan yang beratap tanpa dinding disekelilingnya.

Salah seorang pejabat desa setempat menyadari bahwa tanah yang disewakan untuk berdagang bukan merupakan tanah desa maupun tanah pribadi Pak Husni selaku *mu'jir*. Tanah yang disewakan oleh Pak Husni merupakan tanah irigasi atau tanah sempadan sungai yang kewenangannya berada dibawah pengawasan Dinas Pengairan Sumput. Oleh sebab itu, apabila suatu waktu ada penertiban dari pihak Dinas Pengairan, maka para pedagang juga harus siap dengan konsekuensinya.

[3] Pak Husni, *Wawancara*,Rumah Pak Husni, 23 Maret 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

Pemanfaatan tanah tersebut untuk disewakan merupakan hak dari pihak yang berwenang atas pengelolahan tanah sempadan sungai yaitu Dinas Pengairan Sumput, bukan untuk dikomersialkan secara pribadi. Perangkat desa juga memaparkan bahwa biaya yang dikeluarkan oleh pedagang untuk sewa, fasilitas umum dan listrik tidak masuk ke kas desa, RT/RW, maupun kepada Dinas Pengairan Sumput. RT/RW hanya menerima biaya kebersihan dari Pak Husni untuk biaya pengangkutan sampah dan TPS.[4]

Pasar baru tetap beroperasi hingga kini, beroperasi mulai dari pukul 04.00 hingga 10.00 pagi dan buka setiap hari. Menurut pemaparan Pak Husni selaku pihak yang menyewakan, prosedur menyewa tempat untuk berdagang ditempatnya yaitu dengan mendatanginya dan membuat perjanjian sewa-menyewa untuk menentukan biaya-biaya yang harus dikeluarkan, menentukan tempat dagang yaitu dengan atau tanpa stan serta penentuan luas lapak. Jangka waktu sewa biasanya ditetapkan pada awal akad yaitu selama 1 tahun dan boleh diperpanjang tergantung kesediaan pedagang itu sendiri dengan membuat kesepakatan terlebih dahulu kepada Pak Husni selaku pihak yang menyewakan. Uang sewa dibayarkan baik secara penuh maupun dengan cara dicicil. Kebanyakan pedagang memilih untuk membayar uang sewa dengan cara dicicil satu bulan sekali, satu bulan dua kali, dan satu minggu sekali.[5] Adanya cara pembayaran dengan cara cicil ini sangat membantu pedagang kecil.

Menurut penjelasan Pak Yatno pedagang kerudung yang menyewa di pasar baru, biasanya setelah melakukan kesepakatan sewa dengan Pak Husni dan menentukan jenis stan dagang serta jangka waktu sewa, kemudian pedagang menggunakan stan membangun sendiri stannya. Biaya yang harus dikeluarkan yaitu biaya sewa dengan

[4] Sudarsono, *Wawancara*,Balai Desa,28 November 2020.
[5] Pak Husni, *Wawancara*,Rumah Pak Husni, 23 Maret 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

biaya sewa mulai dari Rp. 200.000 hingga Rp. 500.000/bulan dan bukan termasuk biaya pembangunan stan, uang kebersihan Rp. 3.000/hari, uang fasilitas umum dan listrik Rp. 3.000/hari dan uang parkir Rp. 2.000/hari dan cara pembayaran uang sewanya juga bisa dilakukan dengan cara dicicil satu minggu sekali, satu bulan dua kali, dan satu bulan sekali. Besaran uang sewa tergantung berdasarkan luas lapak dagang penyewa.[6]

Tempat pedagang untuk berjualan ada dua bentuk yaitu dengan stan dan tanpa stan. Tempat dagang yang menggunakan stan, biasanya stan dibuat oleh pedagang itu sendiri atas sepengetahuan dan seizin pihak yang menyewakan. Biaya sewa yang dikeluarkan penyewa tidak termasuk biaya pembuatan stan dagang. Penentuan luas stan juga ditentukan pada saat akan menyewa, sehingga biayanya juga berbeda-beda. Pedagang tanpa menggunakan stan, biayanya relatif lebih murah dibandingkan dengan stan. Pedagang tanpa stan biasanya meletakkan barang dagangnya di atas gelaran tikar.

Pernyataan sama disampaikan oleh Pak Sumarto, pedagang yang berjualan sayuran.

"Rumah saya di Anggaswangi, saya berjualan sayur sudah lama, kurang lebih sudah 7 tahun. Saya dulu berdagang diseberang sungai sana yang sekarang sudah kosong karena penggusuran. Akhirnya saya pindah disini dan menyewa ke pak Husni. Saya langsung mendatangi rumah pak Husni untuk meminta izin menyewa di tempatnya. Saya memilih untuk berdagang tanpa stan, karena biayanya relatif murah yaitu Rp. 400.000 setiap minggu dibayar dengan mencicil satu minggu sekali, biaya parkir Rp. 2.000/hari, uang kebersihan Rp. 3.000 dan uang fasum dan listrik Rp. 3.000. Harga sewanya itu tergantung dari luasnya tempat jualan, jadi setiap

[6] Pak Yatno, *Wawancara*,Pasar,27 Desember 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

pedagang disini bayar sewanya beda-beda. Saya hanya berjualan sayuran segar, jadi tidak perlu stan cukup dengan menggelar tikar saja. Ukuran tempat jualannya pun kurang lebih 2x1 meter."[7]

Jumlah pedagang yang menyewa di tempat Pak Husni terdapat 12 Pedagang. Menurut Pak Husni, pedagang yang tidak kebagian tempat diperbolehkan untuk berjualan tepat didepan pagar rumah pribadinya. Hal tersebut dilakukan karena keterbatasan tanah kosong yang disewakannya. Pedagang yang menyewa ditempat tersebut berasal dari penduduk Desa Sidokerto dan pedagang yang berasal dari luar Desa Sidokerto atau Desa tetangga. Penyewa boleh berasal dari manapun tidak harus dari penduduk Desa Sidokerto sendiri.

Pedagang yang menyewa dan mendapat tempat untuk membangun stan, model stan di pasar ini yaitu terdapat jarak antara pedagang satu dengan pedagang lainnya. Penulis mendapat hasil wawancara dari pedagang yang memilih berdagang dengan menggunakan stan. Menurut penjelasan Pak Sardi penjual sayuran dan bumbu dapur.

"Saya mulai berjualan sudah 6 tahun, dulu saya berjualan di pasar lama namun ada penggusuran jadi saya pindah berjualan disini. Rumah saya di Pagerwojo, cukup dekat dari sini. Saya biasanya mulai buka pukul 04.00 pagi hingga kurang lebih pukul 10.00. Cukup menguntungkan mendapat tempat jualan disini, karena letaknya juga tidak jauh dari tempat dagang saya yang lama sehingga pelanggan saya tidak kabur. Ditempat baru ini juga termasuk rame dan strategis juga. Saya menyewa di bapak Husni dengan membayar uang sewa sebesar Rp. 500.000/bulan dengan cara dibayar satu bulan sekali dan itu tidak termasuk biaya pembangunan stan, kemudian biaya kebersihan Rp. 3.000/hari, biaya fasum dan listrik Rp. 3.000/hari, dan biaya parkir Rp. 2.000/hari. Disini juga dilengkapi dengan fasilitas seperti

[7] Pak Sumarto, *Wawancara*,Pasar,27 Maret 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

Mushola dan kamar mandi. Ukuran stan saya juga termasuk besar yaitu 4x6 meter, sehingga biaya sewanya pun besar pula dibandingkan dengan yang lain."[8]

Serupa dengan Ibu Misnah yang berjulan sayuran segar, bumbu dapur, dan bumbu instan. Ia juga berjualan dengan menggunakan stan dan membangun stannya sendiri. Pada awalnya, bu Misnah menemui Pak Husni untuk melakukan perjanjian sewa. ia tidak dikenai biaya pendaftaran, hanya dikenai biaya sewa dan biaya-biaya retribusi lainnya. Biaya sewa yang dikenakan sebesar Rp. 400.000/bulan dengan cara dicicil satu bulan sekali. Model stan terpisah dari pedagang satu dengan pedagang lainnya. Ukuran stannya pun yaitu sebesar 2x3 meter.[9]

Di pasar tersebut tidak hanya menjual berbagai kebutuhan pokok saja, melainkan juga menjual kebutuhan lainnya. Seperti Ibu Sukarsih yang menjual berbagai macam jenis kantong plastik dan berbagai macam perabotan dari plastik. Menurut pemaparan Ibu Sukarti, ia termasuk pedagang baru di pasar tersebut sekitar 4 bulan yang lalu. Bu Sukarti merupakan warga Desa Sidokerto. Dahulunya ia merupakan seorang ibu rumah tangga, namun karena kebutuhan sehari-hari yang terus melonjak maka ia memilih untuk berjualan di pasar tersebut dengan menyewa kepada pak Husni. Ia berjualan dengan menggunakan stan dan membangun stannya sendiri. Sama halnya dengan pedagang lain yang menggunakan stan, ia dikenakan biaya sewa sebesar Rp. 400.000 setiap bulan dengan cara dicicil satu bulan dua kali, biaya kebersihan Rp. 3.000/hari, serta biaya fasum dan listrik Rp. 3.000/hari. Ia tidak dikenai biaya parkir karena tidak menggunakan kendaran. Ukuran stan milik Ibu Sukarti yaitu 2x1 meter.[10]

---

[8] Pak Sardi, *Wawancara*,Pasar,27 Desember 2020.
[9] Ibu Misnah, *Wawancara*,Pasar,27 Maret 2020.
[10] Ibu Sukarti, *Wawancara*,Pasar,27 Maret 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

Menurut penjelasan dari Perangkat Desa setempat, tanah tersebut memang bukanlah wewenang pemerintah desa untuk memberikan izin pengelolaan tanah tersebut, karena memang bukan wewenang pemerintah desa. Tidak dipungkiri juga, perekonomian warga sekitar pasar sangat terbantu dengan adanya pasar tersebut, karena warga sekitar dapat berjualan makanan siap saji dihalaman rumah mereka sendiri. Namun yang cukup disayangkan oleh para warga yaitu tindakan yang dilakukan Pak Husni karena mengakui tanah tersebut merupakan miliknya karena berada tepat didepan rumahnya dan mengambil keuntungan atas hak orang lain. Pihak pemerintah desa tidak menyediakan tanah untuk merelokasi pedagang di pasar baru tersebut karena tidak tersedianya tanah kosong, bahkan lahan untuk dijadikan sebagai lapangan desa juga tidak tersedia.[11]

Terlepas dari banyaknya keuntungan atas adanya pasar tersebut, para penyewa juga harus merelakan apabila nantinya tanah yang mereka sewa untuk berdagang akan ditertibkan oleh pihak yang berwenang tanpa meminta ganti rugi apapun.

[11] Sudarsono, *Wawancara*,Balai Desa,28 November 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

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PEMERINTAH UNTUK PASAR DI DESA SIDOKERTO BUDURAN SIDOARJO

A. Analisis Praktik Sewa-Menyewa Tanah Milik Pemerintah untuk Dijadikan Pasar di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo

Desa Sidokerto merupakan salah satu Desa yang berada di Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Desa ini memiliki kurang lebih 11.909 penduduk. Sebagai Desa yang letaknya tidak jauh dari pusat Kabupaten Sidoarjo menjadikan letak Desa ini menjadi stategis. Karena letaknya yang cukup strategis, membuat Desa ini memiliki nilai yang cukup baik apabila dijadikan untuk tempat berdagang. Di sepanjang jalan Desa dapat ditemukan berbagai macam pedagang yang menjual beragam barang dagangan yang berkumpul menjadi pasar di daerah tersebut. Keberadaan pasar tersebut sudah sejak lama.

Pasar baru yang terletak di Desa Sidokerto sebagai tempat untuk melakukan transaksi ekonomi yakni jual beli. Segala bentuk perjanjian yang dilakukan oleh setiap individu tentu berlandaskan peraturan yang berlaku, baik peraturan pemerintah maupun syari'at Islam. Berbagai kegiatan manusia tidak terlepas dari penggunaan tanah. Penggunaan tanah juga bisa dilakukan dengan jalan sewa-menyewa. Dalam hal ini penulis menemukan salah satu jenis transaksi yang ada di lapangan yaitu transaksi 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

menyewa tanah yang merupakan sempadan sungai yang dilakukan oleh seorang warga desa setempat.

Tanah yang merupakan sempadan sungai yang dimanfaakan oleh salah seorang warga desa setempat, untuk disewakan kepada beberapa orang sebagai tempat untuk berdagang. Sempadan sungai menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 Tentang Sungai merupakan batas perlindungan sungai untuk menjaga kelestarian fungsi sungai. Tanah sempadan sungai tersebut kewenangannya berada dibawah Dinas Pengairan Sumput. Atas kewenangannya tersebut, maka kekuasaan atas segala perbuatan yang terjadi didaerah ruang sungai berada dibawah kehendak Dinas Pengairan Sumput.

Dalam Islam transaksi sewa-menyewa biasanya disebut *ijārah*. *Ijārah* adalah akad yang memungkinkan penyewa untuk memanfaatkan barang yang hendak ia sewa dengan memberikan pengganti. Akad *Ijārah* merupakan salah satu akad timbal balik, sehingga apabila terjadi perjanjian sewa-menyewa, penyewa mendapatkan hak untuk memanfaatkan dan pemberi sewa juga mendapatkan keuntungan berupa uang sewa.

Pada Bab III telah dipaparkan, bahwa pada praktiknya di lapangan pak Husni sebagai pihak yang menyewakan tanah tersebut tidak memiliki izin apapun dalam perilakunya yang menyewakan tanah tersebut. Pak Husni mengklaim bahwa tanah yang ia sewakan merupakan tanah miliknya, sehingga ia bebas menggunakan tanah tersebut untuk apa saja. Dengan ia menyewakan tanah tersebut, setiap bulannya ia membebankan sejumlah

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

uang kepada para penyewa berupa uang sewa, uang kebersihan, serta uang fasilitas umum.

Menurut keterangan para pedagang yang menyewa, harga sewa masing-masing pedagang besarnya tidak sama. Besar kecilnya uang sewa tergantung dari jenis tempat dagang. Harga sewanya mulai dari Rp. 200.000 hingga Rp. 500.000/bulan dan bukan termasuk biaya pembangunan stan, uang kebersihan Rp. 3.000/hari, uang fasilitas umum dan listrik Rp. 3000/hari dan uang parkir Rp. 2000/hari.[1] Menurut hasil wawancara dengan perangkat desa setempat, bahwa uang yang dihasilkan dari perjanjian sewa-menyewa tersebut sama sekali tidak masuk kedalam kas desa maupun kas RT/RW setempat. RT/RW hanya menerima uang kebersihan atau uang sampah sebagai biaya untuk jasa pengangkutan sampah ke TPS.[2]

Pada prakteknya sewa-menyewa yang dilakukan di Desa Sidokerto ini memiliki banyak manfaat yang didapat dari para penyewa maupun warga sekitar pasar tersebut. Sebelumnya para penyewa yang merupakan pedagang mengalami kesulitan untuk mendapatkan tempat berdagang yang baru, dikarenakan tempat lama mereka berdagang telah digusur karena ada pembangunan area sungai, karena jika harus pindah ke tempat yang lebih jauh maka mereka akan kehilangan banyak pelanggan. Para warga sekitar maupun warga desa sebelah tidak kesulitan untuk berbelanja memenuhi kebutuhan sehari-hari, terlebih untuk warga sekitar pasar tersebut bisa

[1] Pak Husni, *Wawancara*,Rumah Pak Husni, 21Desember 2020.
[2] Sudarsono, *Wawancara*,Balai Desa,28 November 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

mendirikan warung kecil-kecilan didepan rumah masing-masing untuk berdagang makanan kecil maupun makanan siap saji.

Pemanfaatan ruang sungai atau sempadan sungai pada dasarnya diperbolehkan oleh Dinas Pengairan Sumput karena untuk kepentingan bersama dan pihak-pihak yang melakukan kegiatan di atas sempadan sungai, mau menerima konsekuensi apabila suatu saat akan ada pembangunan area sungai atau digunakan untuk kepentingan Dinas Pengairan, maka harus bersedia untuk dilakukan penggusuran. Menurut keterangan perangkat desa, Praktik persewaan tanah sempadan ini pada kenyataannya tidak diketahui oleh Dinas Pengairan Sumput dikarenakan letaknya sangat berdekatan dengan pasar yang sebelumnya telah ada. Bisa dikatakan bahwa tidak ada perjanjian apapun antara Pak Husni sebagai pihak yang menyewakan dan Dinas Pengairan Sumput terkait tanah yang dijadikan sebagai objek sewa-menyewa. Dalam hal pendapatan atau sejumlah uang yang diperoleh Pak Husni dari aktivitasnya melakukan sewa-menyewa, Dinas Pengairan Sumput tidak menerima sepeser pun.[3]

Pada umumnya kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai diperbolehkan apabila kegiatan tersebut sifatnya untuk kepentingan bersama atau kegiatan yang sebelumnya telah mendapat izin Dinas Pengairan setempat. Namun berbeda dengan yang terjadi ditempat penelitian ini, ruang sungai tersebut dikomersialkan secara individu oleh salah seorang warga desa setempat dengan cara disewakan.

[3] Sudarsono, *Wawancara*,Balai Desa,28 November 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

Berdasarkan analisis, dapat ditarik kesimpulnya bahwa kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai merupakan suatu kegiatan yang berbeda dengan kegiatan biasanya. Umumnya kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai merupakan kegiatan yang sifatnya untuk kepentingan umum atau kegiatan yang sudah diizinkan pelaksanaannya. Namun dalam fakta dilapangan, kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai tersebut merupakan kegiatan memanfaatkan tanah sempadan sungai dengan cara sewa untuk mendapatkan keuntungan pribadi tanpa sepengetahuan dan seizin Dinas Pengairan setempat.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Pemerintah Untuk Pasar Di Desa Sidokerto Buduran Sidoarjo

Dalam fitrahnya sebagai makhluk sosial, penciptaan manusia tidak terlepas untuk saling berhubungan dengan orang lain. Selain itu, penciptaan manusia sebagai *Khalifah* dibumi menjadikan manusia secara khusus dibekali dengan wahyu serta akal untuk mencapai sebuah kebaikan di muka bumi. Manusia akan berinteraksi satu sama lain dengan berbagai cara sesuai dengan kemampuan yang dimiliki oleh masing-masing individu. Dalam berinteraksi selain diperlukan akal, juga diperlukan adanya sebuah aturan yang bisa mengatur pergaulan hidup manusia dalam berinteraksi dengan baik, agar tidak ada salah satu individu yang merasa haknya diambil atau dirugikan oleh individu lain.

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

Didalam Islam terdapat berbagai macam aturan untuk segala aspek kehidupan manusia meliputi akidah, akhlak, ibadah serta muamalah. Aspek ibadah memuat segala aturan mengenai hubungan secara vertikal yaitu hubungan antara seorang hamba dengan Tuhannya. Sedangkan aspek muamalah memuat segala aturan mengenai hubungan horizontal yaitu hubungan antar sesama manusia. Berikut merupakan kaidah fikih yang memuat aspek muamalah.

الاَصْلُ فِى الْمُعَا مَالاَتِ الْإِ بَا حَةُ حَتَّى الاَّ أَنْ يَدُ الَّا دَ لِيْلُ عَلَى التَحْرِ يْمِهَا

Artinya : "Hukum asal semua mu'amalah adalah boleh, hingga ada dalil yang menunjukkan keharamannya."[4]

Berdasarkan kaidah fikih diatas menunjukkan bahwa Islam memperbolehkan umatnya untuk melakukan segala kegiatan mu'amalah seperti jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain atas dasar kemaslahatan tanpa menimbulkan kemudharatan.[5]

Berbagai macam usaha manusia untuk memperoleh harta atau mengembangkan hartanya dengan melakukan berbagai transaksi ekonomi seperti melakukan jual beli, sewa menyewa, investasi, dan lain sebagainya. Salah satu usaha yang sering dilakukan oleh manusia untuk mengembangkan hartanya yaitu dengan melakukan sewa menyewa. Islam memperbolehkan

[4] Duski Ibrahim, Al-Qowa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih),(Palembang:Noerfikri,2019),Hlm.61.
[5] A. Djazuli,*Kaidah-Kaidah Fikih : Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*,(Jakarta:Prenadamedia Group,2006),Hlm.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

adanya kegiatan sewa-menyewa, karena mengandung unsur-unsur tolong menolong antar sesama.

Dalam Islam transaksi sewa-menyewa biasanya disebut *ijārah*. *Ijārah* adalah akad pemindahan manfaat atas barang atau jasa tanpa disertai perpindahan kepemilikan serta adanya upah yang telah ditetapkan pada awal akad sebagai imbalannya. Akad *Ijārah* termasuk jenis akad timbal balik, sehingga apabila terjadi perjanjian sewa-menyewa, penyewa mendapatkan hak untuk memanfaatkan dan pemberi sewa juga mendapatkan keuntungan berupa uang sewa.

Berdasarkan dari ketiga sumber yaitu al-Qur'an, Hadis, dan Ijma' dapat disimpulkan bahwa akad *ijārah* diperbolehkan. Allah SWT telah menerangkan dalam firman-Nya Surah Al-Qashash ayat 26.

قَالَتْ اِحْدٰىهُمَا يٰٓاَبَتِ اسْتَاْجِرْهُ ۖ اِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَاْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِيْنُ

Artinya : "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Ya bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."

Melalui ayat diatas, Allah SWT menghalalkan transaksi *ijārah* untuk mencapai suatu manfaat. Dalam menjalankan akad *ijārah*, dalam mencari teman untuk bertransaksi haruslah memilih orang-orang yang baik serta jujur selama berlangsungnya akad ini, sehingga tujuan dalam akad bisa tercapai.

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 menjalankan transaksi *ijārah* atau sewa-menyewa, terdapat rukun serta syarat yang harus dipenuhi sehingga akad menjadi sah untuk dilaksanakan. Adapun rukun menurut jumhur ulama sebagai berikut.

1. *Al-'aqidain* (Para Pihak Yang Berakad)

   Para pihak yang melakukan akad *Ijārah* yaitu pemberi sewa (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*). Praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Sidokerto, terdapat para pihak yang melakukan *ijārah* terdiri dari Pemberi sewa (*mu'jir*) merupakan salah satu warga Desa Sidokerto yaitu Pak Husni, sedangkan penyewa (*musta'jir*) merupakan para pedagang. Dalam hal ini, baik pemberi sewa maupun penyewa yang terlibat dalam akad sewa-menyewa ini sudah baligh serta cakap secara hukum.

2. *Ma'qud 'Alaihi* (*Ujrah* dan Manfaatnya)

   Dalam praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah yang terjadi di Desa Sidokerto *ujrah* atau upahnya berbentuk sejumlah uang tertentu yang telah disepakati diantara para pihak. *Ujrah* pada semestinya merupakan hak Dinas Pengairan Sumput yang merupakan pemegang kewenangan atas tanah yang telah disewakan oleh salah satu warga Sidokerto tersebut, diambil secara individu oleh orang yang telah menyewakan tanah sempadan tersebut. Dalam akad *ijārah,* harus terdapat manfaat yang akan dicapai. Dalam hal ini, manfaat yang akan dicapai dengan adanya transaksi sewa-menyewa ini yaitu sebagai tempat untuk perdagangan.

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. *Sighat* (Ijab dan Qabul)

Shighat merupakan suatu menunjukkan keinginan dari dalam hati dari dua atau lebih pihak untuk melakukan akad, baik berupa perkataan atau secara lisan, perbuatan, atau dengan isyarat. Dari hasil wawancara yang telah dilaksanakan, *sighat* yang dilakukan oleh para pihak dalam membuat perjanjian sewa-menyewa yaitu secara lisan yang telah disepakati oleh para pihak yang terlibat didalamnya.

Sedangkan syarat-syarat akad *ijārah* yaitu :

1. Syarat terjadinya akad *ijārah* (*Syarat al-In'iqad*)

Syarat al-in'iqad adalah syarat-syarat yang harus ada agar akad dapat terjadi dalam pandangan syari'at, jika syarat ini tidak ada maka akad tidak dapat terjadi. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah baligh dan berakal menurut pendapat Syafi'iyah dan Hanabilah, karena akad ijārah merupakan akad yang memberikan hak kepemilikan sama seperti jual beli. Menurut Hanafiyah syaratnya *mumayyiz*, apabila anak kecil menyewakan hartanya/jasanya, maka akad akan dianggap sah apabila ia telah mendapat izin dari walinya. Menurut Malikiyah mensyaratkan *mumayyiz*, apabila transaksi dilakukan oleh orang yang belum baligh, maka bergantung pada izin dari walinya.

Aqid atau para pelaku yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa terdiri dari dua pihak yakni *mu'jir* dan *musta'jir. Mu'jir* adalah pihak yang memberikan sewa atau pemilik objek yang

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

disewakan. Sedangkan *musta'jir* adalah pihak yang menerima sewa atau pihak yang mengambil kegunaan atas suatu objek sewa.

Praktik di lapangan yang terjadi di Desa Sidokerto menunjukkan bahwa yang menjadi *mu'jir* yaitu Pak Husni yang merupakan salah seorang warga desa setempat. Sedangkan yang bertindak sebagai *musta'jir* yaitu para pedagang yang berasal dari warga Desa Sidokerto maupun warga luar Desa Sidokerto. *Aqid* yang terlibat dalam praktik sewa-menyewa di Desa Sidokerto sudah baligh serta memiliki kecakapan hukum. Kecakapan hukum haruslah dimiliki oleh para pihak yang melakukan perjanjian, sehingga dapat mempertanggungjawabkan apapun yang telah dilakukan. Para pihak hendaklah berakal sehingga dapat membedakan antara yang baik dan buruk.

2. Syarat Sah akad *Ijārah* (*Syurut al-Sihhah*)
   a. Para pelaku akad haruslah orang yang memiliki kecakapan hukum, sehingga dapat mempertanggungjawabkan apapun yang telah dilakukan. Dalam *ijārah,* harus didasarkan atas kerelaan tanpa ada unsur pemaksaan ataupun dijalankan dengan cara yang batil. Dengan kata lain, apabila transaksi sewa-menyewa tersebut terdapat unsur paksaan, maka transaksi sewa-menyewa tidak sah. Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto ini tidak ditemukan unsur paksaan diantara para pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa tersebut.
   b. Semua yang berkaitan dengan objek sewa harus jelas dan dihalalkan oleh syara'. Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto, yang menjadi objek sewa-menyewa berupa tanah sempadan sungai.

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

c. Objek sewa merupakan milik pribadi (*al-milkultam*) pemberi sewa (*mu'jir*). *Al-milkultam* adalah kepemilikan sempurna yang meliputi benda maupun manfaatnya sekaligus. Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto, objek sewa merupakan tanah sempadan yang kewenangannya berada dibawah Dinas Pengairan Sumput, namun disewakan oleh Pak Husni yang tidak memiliki hak atau izin apapun atas tanah yang ia sewakan.

d. Manfaat objek akad harus bisa dinilai dan pemenuhan manfaat diperbolehkan oleh syara'. Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto ini, pemenuhan manfaat yang akan dicapai dengan adanya transaksi sewa-menyewa ini yaitu sebagai tempat untuk perdagangan.

e. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan beserta manfaatnya. Objek sewa diharuskan berwujud serta mempunyai manfaat. Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto ini telah terpenuhi persyaratannya. Objek sewa berwujud yang berupa tanah, dan manfaatnya yakni sebagai tempat untuk berdagang.

f. Akad *Ijārah* termasuk jenis akad timbal balik, sehingga apabila terjadi perjanjian sewa-menyewa, penyewa mendapatkan hak untuk memanfaatkan dan pemberi sewa juga mendapatkan keuntungan berupa uang sewa. Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto ini, imbalan sewa berupa uang yang dibayarkan kepada Pak Husni sebagai pemberi 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

3. Syarat Pelaksanaan Akad *Ijārah* (*Syurut An-Nafaz*)

Dalam pelaksanaan akad *ijārah* dapat berlangsung, disyaratkan adanya kepemilikan (*al-milk*) atau wilayah. Maksud kepemilikan yakni kepemilikan terhadap objek sewa, sedangkan wilayah yakni kekuasaan hukum yang pemiliknya dapat melakukan *tasharruf*, berakad dan menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkan sehingga akad dapat berlangsung dan sah. Wilayah terbagi menjadi dua yakni pertama wilayah *ashliyah* (diri sendiri atau mandiri) yaitu kewenangan seseorang untuk melakukan tasharruf secara pribadi karena memiliki kecakapan sempurna untuk bertindak, kedua yaitu wilayah *niyabah* (wakil), merupakan kewenangan yang diberikan kepada seseorang yang ditunjuk sebagai perwakilan yang diberikan mandat untuk bertasharruf atau melangsungkan akad.

Konsekuensi adanya syarat ini adalah objek sewa menjadi milik penuh atau berada dibawah kekuasaan wakil pemegang kekuasaan atas tanah tersebut. Apabila *ijārah* dilakukan oleh orang yang bukan pemilik objek sewa atau seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izin), maka akad *ijārah* tidak dapat berlaku.

Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto, pemilik atau pemegang kewenangan atas tanah yang disewakan oleh Pak Husni yaitu Dinas Pengairan Sumput. Pak Husni sebagai *mu'jir* menyewakan tanah tersebut tanpa izin dari Dinas Pengairan Sumput ataupun bukan

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

sebagai pemegang kewenangan (wilayah) baik wilayah *ashliyah* maupun wilayah *niyabah* (wakil) atas tanah yang ia sewakan.

4. Syarat Kepastian Hukum (*Syurut al-Luzum*)

Terdapat dua syarat yang harus diperhatikan sehingga akad dapat mengikat yaitu benda yang akan disewakan harus terlepas dari cacat (aib), sehingga mengakibatkan terhalangnya pemenuhan manfaat atas objek sewa dan tidak ditemukan *udzur* (alasan) sehingga dapat membatalkan *ijārah*.

Suatu akad atau perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan dua tujuan masing-masing pihak yang ingin dicapai. Tujuan akad dibuat untuk menguntungkan para pihak yang berakad. Termasuk pada akad *ijārah* atau sewa-menyewa tanah, yang memberikan keuntungan diantara para pihak yang menjalankannya. *Mu'jir* mendapat keuntungan berupa imbalan uang sewa, sedangkan *musta'jir* mendapatkan tanah yang digunakan sebagai tempat berdagang. Dalam membuat akad *ijārah*, juga harus menjelaskan berbagai ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan segala hal yang berhubungan dengan sewa-menyewa secara terbuka dan jelas, guna menghindari perselisihan yang bisa terjadi dikemudian hari.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 303 bahwa dalam syarat mu'jir harus sebagai pemilik secara penuh dan sempurna, atau wakilnya, atau pengampu atas objek sewa. Adanya syarat tersebut, karena dalam kegiatan sewa-menyewa terdapat hak

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

dan kewajiban masing-masing pihak, seperti imbalan sewa. Dalam hal ini *mu'jir* mendapat keuntungan atau hak berupa imbalan uang sewa dari *musta'jir*.

Menurut uraian peneliti diatas, bahwa praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah di Desa Sidokerto Buduran tidak dibolehkan menurut hukum Islam. Praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Sidokerto itu tidak dibolehkan menurut hukum Islam, karena terdapat rukun dan syarat akad *ijārah* yang tidak dipenuhi. Dalam *ijārah* ditentukan rukun yang menyatakan bahwa dalam akad *ijārah, mu'jir* harus pemilik atau wakil objek sewa. Pada praktiknya, pihak yang menjadi *mu'jir* adalah orang lain yang bukan pemilik atau wakil atas tanah yang disewa. Dalam sewa-menyewa disyaratkan bahwa *mu'jir* sebagai pemilik atau wakil atas tanah. Hal tersebut dilatar belakangi karena dari adanya transaksi sewa-menyewa terdapat berupa *ujrah* atau imbalan sewa yang menjadi hak pemilik objek sewa. Setiap transaksi ekonomi diperbolehkan dalam Islam, selama menguntungkan dan tidak merugikan salah satu atau kedua pihak.

Dalam praktiknya, peneliti juga menemukan bahwa terdapat salah satu syarat dalam akad *ijārah* yang tidak terpenuhi yaitu syarat pelaksanaan akad *ijārah* (*syurut an-nafaz*). Dalam syarat pelaksanaan akad *ijārah,* mensyaratkan adanya kepemilikan atau wilayah atas objek sewa, yang dalam hal ini objek sewanya yakni tanah. Dalam praktik sewa tanah di Desa Sidokerto, yang menjadi *mu'jir* yakni Pak Husni,

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 pemilik atau pemegang kekuasaan atas tanah yang disewakan oleh Pak Husni yaitu Dinas Pengairan Sumput. Pak Husni selaku *mu'jir* bukan sebagai pemegang kewenangan (wilayah) baik wilayah *ashliyah* maupun wilayah *niyabah* (wakil) atas tanah yang ia sewakan. Dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam *ijārah* yakni syarat pelaksanaan akad *ijārah*, maka akad *ijārah* yang dijalankan antara Pak Husni dengan para pedagang tidak dapat dilaksanakan. Sedangkan menurut Malikiyah dan Hanafiyah, jika syarat pelaksanaan akad *ijārah* tidak dipenuhi dan transaksi sewa tersebut dilakukan tanpa atas nama pemiliknya, maka menyebabkan akad *ijārah* menjadi batal.

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

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis memaparkan berbagai penjelasan serta analisis diatas secara perbab dengan sistematis terhadap permasalahan yang terjadi dilapangan, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah di Desa Sidokerto Buduran merupakan suatu kegiatan yang berbeda dengan kegiatan biasanya yang dilakukan diatas tanah sempadan sungai. Umumnya kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai merupakan kegiatan yang sifatnya untuk kepentingan umum atau kegiatan yang sudah diizinkan pelaksanaannya. Namun dalam fakta dilapangan, kegiatan yang dilakukan diatas ruang sungai tersebut merupakan kegiatan memanfaatkan tanah sempadan sungai dengan cara sewa untuk mendapatkan keuntungan pribadi tanpa sepengetahuan dan seizin Dinas Pengairan setempat.
2. Praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah di Desa Sidokerto Buduran tidak dibolehkan menurut hukum Islam. Praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Sidokerto itu tidak dibolehkan menurut hukum Islam, karena terdapat rukun dan syarat akad *ijārah* yang tidak dipenuhi. Pada praktiknya, rukun yang tidak terpenuhi dalam akad *ijārah* yaitu pihak yang menjadi *mu'jir* adalah orang lain yang bukan pemilik

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

atau wakil atas tanah yang disewakan. Syarat yang tidak dipenuhi dalam praktik sewa diatas yaitu syarat pelaksanaan akad *ijārah* (*syurut an-nafaz*), yang didalamnya mensyaratkan adanya kepemilikan atau wilayah atas objek sewa, yang dalam hal ini objek sewanya yakni tanah. Dengan tidak dipenuhinya satu syarat dalam *ijārah* yakni syarat pelaksanaan akad *ijārah*, maka praktik Praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah di Desa Sidokerto tidak dapat dilaksanakan. Sedangkan menurut Malikiyah dan Hanafiyah, jika syarat pelaksanaan akad *ijārah* tidak dipenuhi dan transaksi sewa tersebut dilakukan tanpa atas nama pemiliknya, maka menyebabkan akad *ijārah* menjadi batal.

B. Saran

Dengan adanya uraian hasil penelitian yang telah dilaksanakan penulis di Desa sidokerto Buduran, terdapat masukan yang dapat menjadi bahan untuk perbaikan praktik sewa-menyewa tanah milik pemerintah untuk pasar ini agar menjadi lebih baik dan mampu memberikan manfaat untuk semua pihak, yaitu :

1. Pihak pemerintah desa diharapkan bisa menjalin kerjasama yang baik dengan Dinas Pengairan Sumput dalam mengawasi berbagai perbuatan-perbuatan warga di atas tanah sempadan sungai. Dengan pengawasan dan ketegasan dari Dinas Pengairan Sumput, maka praktik yang terjadi di Desa Sidokerto ini tidak terulang kembali dikemudian hari.
2. Pak Husni yang dalam praktik ini berlaku sebagai *mu'jir*, ada baiknya tidak mengklaim bahwa tanah yang telah dimanfaatkan 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

memperoleh keuntungan pribadi merupakan tanahnya. Karena atas perbuatan yang dilakukan oleh Pak Husni ini, mengakibatkan sebagian warga sekitar yang merasa iri karena Pak Husni bisa memanfaatkan tanah sempadan tersebut untuk mendapatkan keuntungan pribadi.

3. Pak Husni juga sebaiknya meminta izin atau melakukan perjanjian dengan Dinas Pengairan Sumput untuk memanfaatkan tanah sempadan sungai yang berada di Desa Sidokerto. Karena, dalam perjanjian sewa akan ada uang sewa yang menjadi hak dari pemilik atau wakil dari objek sewa. Dengan adanya perjanjian sebelumnya dengan Dinas Pengairan Sumput, maka harus ada pembahasan mengenai pendapatan sewa yang diterima. Pembahasan tentang pendapatan sewa ini nantinya akan dibagi dengan perbandingan persentase yang disepakati diantara kedua pihak. Dengan adanya pembicaraan ini, maka tidak akan ada pihak yang merasa dirugikan dalam praktik 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

DAFTAR PUSTAKA

Adinugraha, Hendri Hermawan dan Sartika, Mila. 2020. *Perbankan Syariah Fenomena Terkini dan Praktiknya di Indonesia*. Pekalongan : PT. Nasya Expanding Management.

Adna, Fahril Khalimi. 2017. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya : Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.* Semarang : Universitas Islam Negeri Walisongo.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*. Jakarta : Gema Insani Press.

Anwar, Syamsul. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Ash Shiddieqy, M. Hasbyi. 1997. *Hukum-Hukum Fiqh Islam, Cet 1*. Semarang : Pustaka Rizki Putra.

Az-Zuhaili, Wahbah. 2011. *Terjemahan Fiqih Islam Wa Adillatuhu,Jilid 5*. Jakarta : Gema Insani.

Danim, Sudarwan. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung : CV Pustaka Setia.

Darsono, dkk. 2017. *Perbankan Syariah di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pres.

Departemen Agama Republik Indonesia. 1994. *Alquran dan Terjemahannya.* Semarang : CV Adi Grafika.

Djazuli, A. 2006. *Kaidah-Kaidah Fikih : Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*. Jakarta : Prenadamedia Group.

Dwiastuti, Rini. 2017. *Metode Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian*. Malang : UB Perss.

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

Fitrah, Muh. dan Luthfiyah. 2017. *Metodologi Penelitian : Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Sukabumi : CV Jejak.

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

Hamzani, Achmad Irwan. 2020. *Hukum Islam dalam Sistem Hukum Di Indonesia.* Jakarta : Kencana.

Harahap, Isnaini, et.al. 2017. *Hadis Hadis Ekonomi*. Jakarta : Kencana.

Haroen, Nasroen. 2000. *Fiqih Muamalah*. Jakarta : Raden Jaya Pratama.

Harun. 2017. *Fiqh Muamalah*. Surakarta : Muhammadiyah University Press.

Husni. *Wawancara*. Rumah Pak Husni : 21Desember 2020.

Ibrahim, Duski. 2019. *Al-Qowa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqih).* Palembang : Noerfikri.

J Moleong, Lexi. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif.* Bandung : PT Remaja Rosdakarya.

Khamsiyah, Siti. 2019. *Analisis Teori Ijārah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya*. Surabaya : Universitas Islam Negeri Sunan Ampel.

Majah, Imam Ibnu. 2009. *Sunan Ibnu Majah, Juz III.* Libanon : Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah.

Usman, Rachmadi. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*. Banjarmasin : PT Citra Aditya Bakti.

Mardani. 2017. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta : Prenadamedia.

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

Matnin dan Kunaifi, Aang. 2020. *Manajemen Lembaga Keuangan dan Bisnis Islam*. Pamekasan : Duta Media Publishing.

Misnah. *Wawancara*. Pasar : 27 Maret 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

Muhammad. 2008. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Nurchamami, Rizki. 2016. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Negara Di Kelurahan Slerok Kota Tegal*. Semarang : Universitas Islam Negeri Walisongo.

Nur Hayati, Siti dan Wasilah. 2013. *Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.

Pradja, Juhaya S. 2012. *Ekonomi Syariah*. Bandung : Pustaka Setia.

Rangkuti, Freddy. 1997. *Riset Pemasaran*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama.

Riyanto, Wahyu Hidayat dan Mohyi, Achmad. 2020. *Metodologi Penelitian Ekonomi*. Malang : UMM Perss.

Rohmaniyah, Wasilatur. 2019. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Pamekasan : Duta Media Publishing.

Rosidin. 2020. *Pendidikan Agama Islam, Cet-1*. Malang : CV Media Sutra Atiga Publishing.

Rosyadi, Imron. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Depok : Kencana.

Santoso, Urip. 2015. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.* Jakarta : Prenadamedia Group.

Sardi. *Wawancara*. Pasa : 27 Desember 2020.

Siyoto, Sandu. 2015. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Literasi Media Publishing.

Soemitra, Andri. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah*. Jakarta : Prenadamedia Group.

Subekti. 1992. *Hukum Perjanjian,Cet.14*. Jakarta : Intermasa.

Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.* Jakarta : Pradnya Paramita.

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

Sudarsono. *Wawancara*. Balai Desa: 28 November 2020.

Suhendi, Hendi. 2014. *Fiqh Muamalah*, *Cet. 9*. Jakarta : Rajawali Press.

Sukarti. *Wawancara*. Pasar : 27 Maret 2020.

Sumarto. *Wawancara*. Pasar : 27 Maret 2020

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. 2005. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

tp. *Profil Desa dan Kelurahan Sidokerto*. t.tp. 2020.

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Waluya, Bagja. 2006. *Sosiologi Menyelami Fenomena Sosial Di Masyarakat*. Bandung : PT Setia Purna Inves.

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

Warmansyah, Julio. 2020. *Metode Penelitian & Pengolahan Data Untuk Mengambil Keputusan Pada Perusahaan.* Yogyakarta : Deepublish.

Yatno. *Wawancara*. Pasar : 27 Desember 2020.

Yaqin, Ainul. 2018. *Fiqh Kajian Tematik Ibadah, Perdata, dan Pidana Islam*. Pamekasan : Duta Media Publishing.

-------. 2020. *Fiqh Muamalah Kajian Komprehensif Ekonomi Islam*. Pamekasan : Duta Media Publishing.

Yazid, Muhammad. 2017. *Ekonomi Islam*. Surabaya : Imtiyaz.

Yusuf, Mohammad Asror. 2004. *Kaya Karena Allah*. Tangerang : PT. Agromedia Pustaka.

Zuliyanti, Siregar Ameilia dan Harahap, Nurliana. 2019. *Strategi dan Teknik Penulisan Karya Tulis Ilmiah Dan Publikasi*. Yogyakarta : Deepublish.

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