

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA ANTARA
PEDAGANG PASAR NANAS DENGAN BUKAN PEMILIK LAHAN DI
DESA TAMBAK SUMUR KECAMATAN WARU KABUPATEN
SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh :

Alif Ahmad Maulana

NIM C02218006



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Alif Ahmad Maulana
NIM : C02218006
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

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

Surabaya, 22 Juni 2022

Saya yang menyatakan,



Alif Ahmad Maulana
NIM.C02218006

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Alif Ahmad Maulana NIM C02218006 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 22 Juni 2022

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Amrusi', with a large, stylized initial 'A'.

(Dr. H. Imam Amrusi Jailani, M. Ag)

NIP : 197001031997031001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Alif Ahmad Maulana NIM (C02218006) ini telah dipertahankan didepan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN sunan Ampel Surabaya pada hari kamis, tanggal 14 Juli 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,



Dr. H. Imam Amrusi Jailani, M.Ag
NIP. 197001031997031001

Penguji II,



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

Penguji III,



Ifa Mutitul Choirih, S.H., M.Kn
NIP. 197903312007102002

Penguji IV,



Elly Uzlifatul Jannah, M.H
NIP. 199110032019032018

Surabaya, 14 Juli 2022

Menegaskan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



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



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 : Alif Ahmad Maulana
NIM : C02218006
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail : alifahmadmaulana38@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Skripsi Tesis Disertasi Lain-lain (.....)

Yang berjudul:

Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

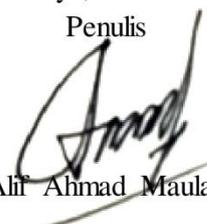
Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain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

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 20 Juli 2022

Penulis


Alif Ahmad Maulana

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo” menjawab rumusan masalah di antaranya (1) Bagaimana praktik sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo ? Dan (2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo?

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hasil lapangan, dengan cara teknik pengumpulan datanya yang berupa dokumentasi dan wawancara. Data ini di analisis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pola pikir deduktif.

Hasil penelitian menyimpulkan, bahwa: Ditinjau dari hukum Islam dari segi sewa-menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru kabupaten Nanas diperbolehkan karena memenuhi rukun atau syarat *ijārah* sebab yaitu adanya pihak pemberi sewa, pihak yang menyewa, obyek *ijārah*, upah, dan akad (perjanjian). Hal ini dalam hasil analisis metode hukum Islam *maṣlaḥah mursalah* adalah diperbolehkan karena sewa-menyewa ini banyak mendatangkan manfaat sehingga memenuhi syarat-syarat *maṣlaḥah mursalah*. Sejalan dengan segala ketentuan hukum Islam yang telah disebutkan praktik sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas ini diperbolehkan untuk dilaksanakan karena tidak bertentangan dengan Al-Qur’an, hadist, dan ijma’.

Berdasarkan kesimpulan diatas, guna mencapai tujuan yang baik. Maka, disarankan bagi pihak pengurus pasar dan pedagang sebaiknya menjaga ketertiban terkait penggunaan lahan dan membersihkan lahan yang digunakan untuk sewa-menyewa agar sewa menyewa yang dilakukan atas lahannya yang tidak terpakai ini akan lebih bermanfaat dan tidak mengganggu kemaslahatan orang banyak.

Kata kunci : Hukum Islam, sewa menyewa, lahan

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TRANSLITERASI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Kajian Pustaka.....	9
E. Tujuan Penelitian.....	13
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	13
G. Definisi Operasional.....	14
H. Metodologi Penelitian	15
I. Sistematika Bahasan.....	22
BAB II TINJAUAN TEORITIS TENTANG IJARAH DAN <i>MAŞLAHAH</i> <i>MURSALAH</i> DALAM HUKUM ISLAM	24
A. <i>Ijarāh</i>	24
B. <i>Maşlahah Mursalah</i> dalam Sewa-Menyewa	38
BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA ANTARA PEDAGANG PASAR NANAS DENGAN BUKAN PEMILIK LAHAN DI DESA TAMBAK SUMUR KECAMATAN WARU KABUPATEN SIDOARJO	46
A. Gambaran Umum Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo	46
B. Praktik Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo	52

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA ANTARA PEDAGANG PASAR NANAS DENGAN BUKAN PEMILIK LAHAN DI DESA TAMBAK SUMUR KECAMATAN WARU KABUPATEN SIDOARJO	59
A. Analisis Praktik Sewa-Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo	59
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.....	62
BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	72

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada prinsip Islam adalah milik Allah SWT. Sebagai pemilik dan pencipta dari segala sesuatu (termasuk tanah), Allah SWT memberikan wewenang untuk mengelola dan memanfaatkan kepada manusia sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Awal mula kepemilikan (*aslul milki*) adalah milik Allah SWT maka sebagai manusia tidak memiliki kewenangan kecuali memanfaatkannya dengan jalan yang diridhai oleh Allah SWT. Dalam kosekuensi yuridisnya, dalam setiap kebijakan pada bidang pertanahan seharusnya dilakukan dengan menerapkan Syariat Islam ke dalam kebijakan tersebut. Tanah merupakan sumber penghasilan terpenting yang harus dimanfaatkan karena kehidupan manusia sebagian besar bergantung dengan tanah. Dalam praktiknya Islam mengizinkan manusia untuk memanfaatkan dan memiliki tanah.¹

Dalam bermasyarakat setiap manusia harus saling tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhan satu sama lain dan menghadapi berbagai macam persoalan. Setiap manusia pasti mempunyai kebutuhan sehingga sering terjadi perselisihan.² Untuk melindungi kepentingan masing-masing, penting dibuatkan aturan-aturan untuk mengatur kebutuhan manusia agar tidak melanggar dan merampas hak-hak orang lain. maka terbentuklah hak dan kewajiban yang mengikat manusia.

¹Iwan Permana, *Hadits Ahkam ekonomi*, (Jakarta: AMZAH, 2020), 117

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* cet. Ke-8 (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), 31

Dalam Islam terdapat istilah *muamalah* yaitu perkarayang mengatur hubungan antara sesama maunsia. Berdasarkan pengertian umum *muamalah* adalah perbuatan manusiadiluar ibadah. *Muamalah* adalah perbuatan manusia untuk menjalin hubungan kepada sesama manusia, sedangkan ibadah merupakan hubungan manusia kepada tuhan. *Muamalah* menjangkau sangat luas mulai dalam bidang waris, perkawinan, melakukan transaksi dan lain-lain. Dalam pengertian tentang *muamalah*, *fiqh muamalah* ialah sebutan khusus dalam hukum islam yang mengatur hubungan antara sesama namusia dalam bermasyarakat. Terdapat banyak kegiatan manusia yang berkaitan dengan barang dan jasa. Hal tersebut diikuti dengan perkembangan ilmu dan teknologi, serta meningkatnya tuntutan masyarakat, menciptakanberbagai transaksi baru yang membutuhkan penyelesaiannya dari sumber hukum Islam dengan menggunakan kaidah-kaidah fiqh.

Penyelesaian yang Islami dan mampu menyelesaikan masalah-masalah kehidupan yang nyata, sudah tentu caranya adalah dengan menggunakan kaidah-kaidah ini.³

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”

Maksud dari kaidah diatas adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja

³ Prof. H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta, 2006), 129

sama (*mudharabah* atau *musyarakah*), perwakilan (*wakalah*), dan lain-lain, kecuali yang tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan seperti tipuan (*tadlis*), ketidakpastian (*taghrir*), perjudian dan riba.⁴

Fiqih mumalah dapat juga disebut sebagai hukum perdata Islam, tetapi hanya khusus dalam hukum kebendaan dan perikatan, sementara itu hukum keluarga tidak termasuk didalamnya. Biasanya obyek yang ditransaksikan oleh manusia adalah harta. Sebab harta merupakan hal yang sangat penting diperlukan oleh manusia. Dengan kata lain seseorang akan mengalami kesulitan dalam kehidupannya jika memiliki sedikit harta atau tidak memiliki harta. Karena pentingnya harta maka Allah SWT memerintahkan manusia untuk bertaburan di muka bumi ini untuk mendapatkan karunianya dengan cara bekerja dan melakukan kerjasama yang telah dijelaskan dalam hukum-hukum Allah SWT, dengan cara bertransaksi dan berserikat dengan cara yang benar.⁵ Seperti dalam firman Allah

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ
 اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁶

⁴Ibid., 130

⁵Naza Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqih Islam* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994), 57

⁶ Depag RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2000)

Maksud ayat diatas adalah bahwa Allah mengharamkan orang beriman untuk memakan, memanfaatkan atau menggunakan harta orang lain dengan cara yang batil yaitu yang telah dilarang oleh syariat, oleh sebab itu dalam islam secara tegas disebutkan Allah dalam kitab suci Al- Quran, tentang penjagaan terhadap hak-hak manusia.

Agama Islam telah mengatur banyak bentuk kegiatan, diantaranya adalah sewa-menyewa. Pada hakikatnya sewa-menyewa merupakan pengalihan manfaat sesuatu dengan cara memberikan imbalan atau jasa dalam jumlah tertentu. Pada dasarnya sewa-menyewa yakni pertukaran manfaat dari barang yang jelas wujudnya tanpa menjual *'ain* dari benda tersebut. Menurut pandangan ekonomi syariah *ijārah* adalah akad untuk suatu barang atau jasa, baik berupa jasa atas tenaga kerja maupun jasa atas barang. Apabila digunakan untuk memperoleh tenaga kerja disebut upah mengupah, jika dipakai untuk memperoleh manfaat atas barang maka disebut dengan sewa menyewa, berdasarkan penjelasannya bahwa transaksi *ijārah* didasarkan terjadinya pemindahan manfaat (hak guna) tanpadiikuti perpindahan kepemilikan (hak milik). Oleh karena itu dasarnya prinsip tersebut tidak jauh berbeda dengan prinsip jual beli, tetapi pembedanya terletak pada objek transaksinya, jika objek transaksi pada akad jual beli adalah barang, sedangkan pada akad *ijārah* objek transaksinya berupa manfaat dari barang maupun jasa.

Agar pelaksanaan sewa-menyewa (*ijārah*) ini sesuai dengan yang diajarkan dalam agama Islam maka agama menginginkan supaya dalam praktik perjanjian

sewa menyewa selalu memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dapat memberi perlindungan terhadap pelaksanaan perjanjian tersebut agar tidak merugikan pihak manapun, serta terwujudnya maksud mulia yang diinginkan oleh agama.⁷ Oleh karena itu terdapat rukun dan syarat sewa menyewa yaitu adanya pihak pemberi sewa dan penerima sewa, terdapat objek barang atau benda yang disewakan, serta adanya *ijab* dan *kabul* antara kedua belah pihak.

Dalam Sewa menyewa lahan diperlukan akad yang jelas supaya tidak terjadi perselisihan dipertengahan penyewaannya. Sewa menyewa dilakukan dengan saling memberikan manfaat sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Syarat sahnya *ijārah* yaitu terdapat kerelaan antara kedua belah pihak yang melakukan akad. Pihak tersebut adalah pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*). Selain keduabelah pihak yang berakad, objek *ijārah* (barang sewaan) harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh si penyewa.

Dalam masyarakat, sewa-menyewa sudah menjadi kebiasaan untuk mencukupi kebutuhan, tetapi transaksi yang dilakukan apakah sudah sesuai dengan syariat Islam atau belum, hal tersebut menjadi salah satu permasalahan tersendiri menurut orang yang mendalami ilmu syari'ah. Seperti yang ada di Desa Tambak Sumur, menurut Ibu Trimo salah seorang pengurus Pasar Nanas yang ada di Perumahan Pondok Tjandra Indah Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo ini adalah pasar yang beroperasi setiap hari mulai dari jam 05:00 pagi sampai jam 11:00 siang. Pada awalnya pedagang menjual barang dagangannya dengan berpindah-pindah tempat, namun warga Perumahan Nanas

⁷ Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), 30

berinisiatif untuk membuat tempat agar para pedagang tidak berpindah-pindah dengan mengalihfungsikan jalan milik PT. Pondok Tjandra Indah untuk diubah menjadi lapak jualan. Seiring waktu berjalan hal tersebut dimanfaatkan warga Perumahan Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo untuk melakukan sewa menyewa lapak yang digunakan untuk berjualan oleh pedagang.

Dalam praktiknya pedagang berjualan di jalan yang dijadikan lapak oleh warga Perumahan Nanas. Para pedagang membayar sewa lapak sebesar Rp. 5.000 per hari kepada pengurus pasar yang ditunjuk oleh warga Perumahan Nanas. Luas lapak yang disewakan berukuran 2 x 2 meter. Penarikan biaya sewa lapak tersebut biasanya dilakukan pada pukul 09:00.

Hasil dari sewa menyewa lapak tersebut dimasukkan kedalam KAS RW Perumahan Nanas dan untuk kebersihan pasar tersebut. Akan tetapi warga Warga Perumahan Nanas tidak mempunyai kewenangan untuk menyewakan atas jalan tersebut karena jalan tersebut merupakan milik pihak PT. Pondok Tjandra Indah selaku pemilik jalan tersebut.

Pada penelitian kali ini metode istinbat yang digunakan metode istinbat *maṣlaḥah mursalah*. Alasannya adalah karena masyarakat yang mempertimbangkan penggunaan jalan sebagai tempat untuk sewa-menyewa karena lebih memudahkan mereka untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dari pada memakainya sebagai jalan umum.

Masalah-masalah di sini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah, sewa menyewa harus dilakukan sesuai dengan ketentuan- ketentuan hukum Islam dengan memelihara nilai-nilai keadilan dan menghindari unsur-unsur penganiayaan, serta kepemilikan penuh terhadap barang/tempat yang disewakan. Atas latar belakang masalah tersebut, menarik bagi penulis untuk mengkajinya lebih jauh dan mendalam tentang sewa menyewa tanah yang dianjurkan dan dibenarkan dalam syariah Islam, maka pengkajian tersebut selanjutnya akan penulis tuangkan dalam sebuah skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa antra Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas, maka terdapat masalah masalah yang bisa dijadikan objek penelitian sebagai berikut :

1. Praktik sewa-menyewa lahan antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli.
2. Akad *ijārah* yang digunakan dalam praktik sewa menyewa lahan (*ijārah bil manfaat*).
3. Adanya penyewaan lahan yang dilakukan oleh bukan milik asli lahan.
4. Dampak yang ditimbulkan dari praktik sewa-menyewa lahan.

5. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

Agar kajian ini fokus dan bisa tuntas jawabannya maka dibatasi masalahnya yaitu:

1. Praktik sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.
2. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

Agar bahasannya mudah dikaji maka masalah tersebut dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Kajian penelitian terdahulu ini yang pokok masalahnya ada kaitannya dengan tema penelitian ini diharapkan bisa memperkuat teori-teori yang akan di pakai oleh peneliti dan juga bisa menunjukkan bahwa penelitian yang kami lakukan ini belum pernah atau tidak sama dengan yang ada. Adapun penelitian tersebut antara lain:

Skripsi yang ditulis oleh Moh. Ibnu Sabilil Huda pada tahun 2014, mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Jalan Dukuh Menanggal I Gayungan Surabaya dimana dalam penelitiannya ini membahas tentang pedagang kaki lima yang ditinjau dari segi hukum Islam tentang keabsahan perjanjian uang sewa yang dilakukan oleh penyewa dan kepala pasar, apakah sudah sesuai dengan hukum Islam yang berlaku. Semua lapak yang ada di jalan dukuh menanggal I surabaya disewakan oleh kepala pasar kepada pedagang dengan izin pejabat yang berwenang, perangkat kelurahan dukuh menanggal sebagai pejabat yang berwenang atas perjanjian akad sewa-menyewa pedagang kaki lima. Harga sewa ditentukan oleh pihak yang berwenang sebesar Rp. 1.000.000 dengan luas 2x2 m persegi dengan metode pembayaran di muka. Perjanjian sewa tanah serta pemanfaatannya diawasi oleh pihak yang berwenang. Jangka waktu pemanfaatan lapak dilakukan selama pedagang masih memiliki ketertarikan menempati tanpa ada batasan waktu karna pada akad awal tidak disebutkan. Sewa-menyewa tersebut tidak boleh menurut hukum Islam, karena dalam akad perjanjian sewa-menyewa lapak tidak ada ketentuan batas

waktu sewa menyerwa, kapan sewa berakhir dan bagaimana kelanjutannya akad sewa-menyewa diwaktu mendatang. Sedangkan penentuan batas waktu dalam sewa-menyewa merupakan salah satu syarat yang harus terpenuhi dalam akad *ijārah*.⁸

Skripsi yang disusun oleh Nadya Almira pada tahun 2019 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak di Sunday Morning (Studi Kasus di Komplek GOR Satria Purwokerto)”. Skripsi tersebut membahas tentang sewa menyewa lapak di Sunday Morning GOR Satria ini, pedagang pada saat akan menyewa lapak untuk berjualan tidak bertemu langsung dengan pengelola lapak, melainkan hanya menanyakan perihal status kepemilikan lapak tersebut kepada petugas parkir di sekitar lapak apakah sudah disewa atau belum disewa. Secara langsung tidak adanya akad antara pengelola lapak dan pedagang. Sedangkan dalam rukun dan syarat dari sewa menyewa itu sendiri adalah pentingnya akad, demi kejelasan dan kebaikan kedua belah pihak agar tidak terjadi kesalahpahaman. Dalam hal ini tidak memenuhinya suatu rukun dalam sewa menyewa yaitu tidak adanya suatu *ijab qabul* dan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak. Yang mana penyewa tidak mengeluarkan bayaran di awal, guna membayar sewa lapak ataupun kesepakatan dalam pembayaran dan tidak adanya tanda bukti tertulis atas kepemilikan lapak tersebut. Artinya, tidak adanya hak atas kepemilikan suatu tempat akan tetapi secara otomatis pedagang mengklaim bahwa lapak itu adalah haknya. Selain itu, tidak adanya pemberitahuan di awal bahwa akan adanya penarikan retribusi

⁸Moh. Ibnu Sabilil Huda, ‘Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Jalan Dukuh Menanggal I Surabaya’ (Skripsi- UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2014).

guna membayar kebersihan, keamanan dan penarikan setiap awal bulannya dengan nominal yang telah ditentukan. Hasil Dari penelitan tersebut ialah aktik sewa menyewa lapak di Sunday Morning GOR Satria Purwokerto ini tidak sesuai dengan ketentuan *ijārah* tepatnya dalam hal akad. Tetapi tidak menjadikan masalah karena hal tersebut memang sudah menjadi kebiasaan sejak dahulu dan tidak adanya pihak yang dirugikan, para pihak pun saling rela atau ridha. Menurut penulis, praktik sewa menyewa lapak di Sunday Morning GOR Satria Purwokerto ini di perbolehkan karena termasuk '*urf shahih* yaitu segala sesuatu yang sudah di kenal oleh semua pihak, baik pedagang maupun engelola yang tidak berlawanan dengan dalil syara' dan berjalan terus menerus dari awal hingga saat ini dan tidak pula dilakukan oleh beberapa pihak saja melainkan seluruh pedagang melakukan sewa menyewa tanpa akad yang berjalan suka sama suka atau saling rela dan ridha.⁹

Skripsi yang disusun oleh Tafuzi, Ittaqi pada tahun 2020 yang berjudul *Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lapak di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya*. Undergraduate thesis, UIN Sunan Ampel Surabaya. Skripsi ini membahas tentang ketidak seuaian praktik sewa menyewa dengan syariat Islam di kawasan Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya sistem penyewaan lapak terbagi menjadi tiga bagian dengan berbeda pengelola atau biasa disebut kepala pasar, terdapat tiga bagian dengan macam macam harga disetiap lapaknya tergantung tempat dan luas yang

⁹Nadya Almira, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak di Sunday Morning (Studi Kasus di Komplek GOR Satria Purwokerto)*", (Skripsi—IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2019)

akan pedagang pilih. Di dalam akad sewa ini dilakukan antara penyewa dan kepala pasar, yaitu pedagang kaki lima membayar Rp. 300.000,- per bulan untuk lokasi yang di belakang sedangkan untuk lokasi yang di depan Rp. 75.000,- per hari ada juga Rp. 1.000.000,- per bulan untuk lahan pedagang kopi. Dari iuran bulanan baik harian yang sudah pedagang bayarkan sesuai akad, pedagang tidak akan ada lagi penarikan seperti kebersihan, keamanan, dan lain sebagainya. Dalam kesimpulan skripsi tersebut, disebutkan hwa, pertama dalam kerjasama sewa-menyewa yang dilakukan oleh pengelola dengan pedagang tidak adanya kesepakatan tertulis melainkan hanya kesepakatan lisan, dan dalam akad di awal pengelola tidak menjelaskan adanya pemindahan lapak yang dilakukan oleh pengelola saat pedagang sudah memenuhi kewajiban membayar sewa lapak. Sedangkan pihak pengelola pasar memindahkan lapak pedagang tersebut di pertengahan masa sewa ke blok lain dengan catatan membayar sewa lagi, karena ke blok lainnya dengan pengelola yang berbeda, hal tersebut jelas sangat merugikan pihak pertama selaku pedagang. Kedua, menurut Hukum Islam praktik kerjasama yang tidak sesuai dengan kesepakatan di awal baik dari segi masa sewa begitupun dengan berakhirnya sewa-menyewa secara sepihak dan dapat merugikan salah satu pihak dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dilakukan dapat dikatakan batal atau tidak sah, karena dalam pelaksanaan perjanjian si pengelola pasar atau pihak yang menyewakan telah menyewakan lapak ke pihak ketiga dengan alasan harga sewa yang ditawarkan oleh pihak ketiga lebih tinggi dan itu tanpa sepengetahuan dari pihak pertama.¹⁰

¹⁰Tafuzi, Ittaqi, "Analisis hukum islam terhadap praktik sewa menyewa lapak di Jalan Wisata

Berdasarkan hasil temuan serta penelusuran tersebut, maka dapat dilihat bahwa penelitian yang akan diteliti oleh penulis mempunyai inti kasus yang tidak sama dalam hal analisis peneliti menggunakan hukum Islam yaitu mengenai *ijārah*, dan *maṣlahah mursalah* mengenai lahan yang disewakan. Oleh karena itu, penulis akan meneliti tentang analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik asli lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

1. Secara teoritis
Penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan khazanah keilmuan dibidang muamalah bagi masyarakat dan dapat dikembangkan menjadi tambahan wawasan oleh masyarakat tentang praktik sewa menyewa lahan yang permasalahannya kurang lebih sama

Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya”(skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2020).

dengan penelitian ini. Tidak lupa penelitian ini bisa dijadikan sebagai referensi dan informasi untuk para pembaca.

2. Manfaat praktis

hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan bagi pembaca mengenai praktek sewa menyewa dan dapat melakukan kegiatan muamalah yang sesuai dengan prinsip hukum ekonomi Islam.

G. Definisi Oprasional

Skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Asli Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo”. Agar tidak terjadi kesalah pahaman mengenai maksud dari judul penelitian ini, maka dalam definisi operasional ini menerangkan tentang beberapa pengertian yang bersifat operasional. Secara singkat definisi oprasional variabel judul penelitian sebagai berikut :

1. *Ijārah*

Ijārah adalah dua belah pihak yang terlibat dalam suatu bentuk mu’amalah, yaitu ada penyewa sebagai orang yang memberikan barang/jasa yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian yang telah ditentukan oleh *syara’* tanpa diikuti dengan kepemilikan, dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut

mua'jir, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir* dan obyek yang diambil manfaatnya pada akad disebut *ma'jur*.¹¹

2. Sewa Menyewa Lahan

Sewa menyewa adalah keadaan dimana lahan tidak dipakai oleh pemilik aslinya, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas lahan itu sendiri.¹²

H. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam skripsi ini penulis menggunakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, untuk menemukan secara spesifik dan realita tentang apa yang terjadi ditengah-tengah masyarakat pada saat itu.¹³ Dan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dapat diartikan dengan penelitian yang tidak menggunakan angka-angka (kuantitas), penelitian kualitatif ini disebut juga dengan penelitian naturalistik, maksudnya penelitian yang datanya dinyatakan dalam keadaan yang sewajarnya atau sebagaimana adanya (*natural setting*) dengan tidak diubah kedalam bentuk angka atau bilangan.¹⁴

¹¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 3*, (Bandung: PT.Al-Ma'arif, 1987), 7

¹²M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkiyah institut, 1999), 155.

¹³ Mardalis, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi aksara, 1993), 28

¹⁴ Hadari Nawawi dan Mini Kartini, *Penelitian Terapan* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press), 1994, 174.

2. Obyek Penelitian

Penelitian ini berobjek pada praktik sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini bertempat di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kota Sidoarjo yang berfokus pada praktik sewa-menyewa (*ijarāh*) lahan yang terdapat masalah pada izin dan kepemilikan lahan.

4. Data yang dikumpulkan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data tentang terbentuknya Pasar Nanas
- b. Data tentang mengenai praktik sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.
- c. Data tentang ketentuan hukum Islam terhadap sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

5. Sumber Data

Sumber data dalam sebuah penelitian adalah Subjek dari mana data

tersebut diperoleh. data yang diperoleh ada dua yakni data primer dan data skunder :

a. Data Primer

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara). Sumber penelitian diperoleh penulis untuk menjawab pertanyaan penelitian.¹⁵ Sumber data ini berasal dari hasil wawancara terhadap pihak terkait yaitu:

- 1) Bu Trimo, selaku pengurus Pasar Nanas
- 2) Ponari Budianto dan Tarrrom, selaku pedagang Pasar Nanas
- 3) Ibu Shinta, selaku penduduk setempat
- 4) Pak Fandy, selaku Pihak PT. Pondok Tjandra Indah

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh bukan berasal dari sumber aslinya. Artinya, data tersebut merupakan data yang dikumpulkan, diolah, dan disajikan oleh pihak lain¹⁶ Pada dasarnya data sekunder merupakan data yang menjelaskan data primer. Data sekunder yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Pengumuman tata tertib pasar

¹⁵ Etta Mamang, Sopiah, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2010), 171

¹⁶ Amiriddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), 45

- 2) Hasil wawancara dengan pihak pemilik lahan, pihak pengurus pasar, pedagang pasar, dan warga sekitar.

6. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi yaitu melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian untuk melihat dari dekat kegiatan yang dilakukan.¹⁷ Dengan menggunakan teknik observasi penulis ingin mengetahui secara langsung bagaimana praktik sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Observasi dilakukan oleh penulis dengan cara mendatangi langsung ke Desa Tambak Sumur kecamatan Waru kabupaten Sidoarjo di Pasar Nanas kemudian mengamati proses sewa menyewa lahan yang terjadi di Pasar tersebut.

b. Wawancara

Wawancara adalah interaksi bahasa yang berlangsung antara dua orang dalam situasi saling berhadapan dengan tujuan salah seorang diantaranya dapat memperoleh informasi atau ungkapan dari orang yang diwawancarai. Dalam bentuknya yang paling sederhana, wawancara terdiri atas sejumlah pertanyaan yang

¹⁷ Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis* (Bandung: Alfabeta, 2004), h. 104.

dipersiapkan oleh peneliti dan diajukan kepada seseorang mengenai topic penelitian secara tatap muka dan peneliti merekam jawabannya sendiri.¹⁸ Dilakukan wawancara guna mendapatkan data mengenai praktik sewa menyewa lahan yang terjadi di Desa Tambak Sumur kecamatan Waru kabupaten Sidoarjo di Pasar Nanas baik dari segi pemberian ujah, jangka waktu, dan hal lain yang berkaitan mengenai sewa menyewa lahan di Desa Tambak Sumur kecamatan Waru kabupaten Sidoarjo. Wawancara dilakukan oleh penulis dengan cara memberikan pertanyaan kepada para pihak yang bersangkutan dengan sewa menyewa lahan di Desa Tambak Sumur kecamatan Waru kabupaten Sidoarjo yaitu terdiri dari pemberi sewa lahan, penyewa lahan, masyarakat sekitar, dan pihak yang berwenang atas tanah yang mengetahui tentang praktik tersebut.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai variable studi kasus, literature yang berkaitan dengan permasalahan. Dan juga mencari data yang terkait dengan topik penelitian yang berupa catatan, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat, dan semacamnya. Dalam penelitian ini mengumpulkan dokumen tertulis dan gambar yang terkait mengenai harga terhadap sewa

¹⁸ Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010),h 49-50

menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

7. Teknik Pengolahan Data

a. *Editing*

Editing merupakan proses penelitian kembali terhadap kelengkapan catatan, berkas-berkas, informasi yang diperoleh oleh peneliti agar meningkatkan kualitas data yang akan dianalisis.¹⁹ Dalam penelitian ini data yang akan dilakukan *editing* adalah data dari wawancara dan hasil studi dokumen. Teknik editing dilakukan terhadap data-data yang diperoleh sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo yang berupa proses sewa menyewa lahan, biaya sewa lahan, jangka waktu sewa-menyewa lahan, dan data lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

b. *Organizing*

Organizing merupakan suatu proses penyusunan data yang diperoleh dari hasil *editing* dalam pengumpulan, pencatatan, penyajian fakta

¹⁹ Amiruddin, dan H., Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 168

untuk tujuan penelitian agar tersusun secara sistematis.²⁰ Data yang didapat pada penelitian di lapangan sangat luas sehingga tidak sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini, maka data tersebut akan disusun kembali sesuai dengan rumusan masalah dalam penelitian ini. Sehingga data yang dituliskan hanyalah data yang sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan.

c. Analisis

Analisis merupakan dengan memberikan analisis lanjutan terhadap hasil editing dan *organizing* data yang diperoleh dari sumber-sumber penelitian, dengan menggunakan teori dan dalil-dalil sehingga diperoleh kesimpulan terkait judul analisis hukum Islam Terhadap sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo .²¹

8. Teknik Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian akan dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif, yaitu analisis yang cenderung fokus pada usaha mengeksplorasi sedetail mungkin sejumlah contoh atau peristiwa yang dipandang menarik dan mencerahkan dengan tujuan mendapatkan pemahaman yang mendalam.²² Dengan cara menganalisis

²⁰I Made Pasek Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2017), 200

²¹Ibid, 201

²² Lisa Harison, *Metodologi Penelitian Politik*, cet. Ke-1 (Jakarta: Kencana, 2007),86

kualitatif dapat menggambarkan keadaan obyek secara sesungguhnya untuk dievaluasi dan dianalisis berdasarkan data tentang praktik sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Dalam mendeskripsikan data kualitatif, penulis menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu berangkat dari pengetahuan sifatnya umum dan bertitik tolak pada pengetahuan yang umum hendak menilai sesuatu kejadian yang khusus.²³ dalam hal ini *ijārah* dan *maṣlahah mursalah* terhadap praktik sewa menyewa kemudian diaplikasikan pada yang bersifat khusus yaitu praktik sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo untuk menghasilkan kesimpulan dalam sebuah teori baru.

I. Sistematika Bahasan

Berikut ini penulis sajikan uraian singkat materi pokok yang akan dibahas pada masing-masing bab, sehingga dapat memberikan gambaran menyeluruh tentang isi penelitian ini :

Bab pertama, pendahuluan, berisi tentang latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian penelitian terdahulu, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, metodologi penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab kedua, landasan teori, yang berkaitan dengan ketentuan yang menjelaskan teori terkait pengertian *ijārah*, landasan hukum *ijārah*, rukun

²³ Sutrisno Hadi, *Metodologi research*, (Yogyakarta: Yayasan Ped. Fak Psikologi UGM, 1990), 42

dan syarat *ijārah*, hukum yang terkait dengan *ijārah*, pengertian *maṣlahah mursalah*, kehujjahan *maṣlahah mursalah*, macam-macam *maṣlahah mursalah*, syarat *maṣlahah mursalah* sebagai dasar hukum, dan obyek *maṣlahah mursalah*.

Bab ketiga, penyajian data, berisi tentang jenis penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengumpulan data dan analisis data, yaitu memuat sejarah singkat berdirinya praktik sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

Bab keempat, menjelaskan analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

Bab kelima, adalah bab terakhir sebagai penutup. Dalam bab ini penulis memberikan kesimpulan terhadap permasalahan yang telah dibahas dalam uraian sebelumnya, selanjutnya akan dikemukakan beberapa saran yang dirasa perlu.

BAB II

IJARAH DAN MASLAHAH MURSALAH DALAM HUKUM ISLAM

A. *Ijārah*

1. Pengertian *Ijārah*

Pengertian *ijārah* Menurut bahasa kata *ijārah* berasal dari kata “*alajru*” yang berarti “*al-iwadu*” (ganti) dan oleh sebab itu “*ath-thawab*” atau (pahala) dinamakan *ajru* (upah).¹

Lafal *ijārah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *ijārah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-meyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.²

ijārah menurut arti lughat adalah balasan, tebusan, atau pahala. Menurut syara’ berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula.³

Secara terminology, ada beberapa definisi *ijārah* yang dikemukakan para ulama fiqh. Menurut ulama Syafi’iyah, *ijārah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.⁴ Menurut Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.⁵

¹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13*, (Jakarta, Pena Pundi Aksara, 2006), 203

²Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000), 228

³Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya, Asy-syifa, 2005), 377

⁴Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung, Pustaka Setia, 2001), 121

⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2010), 114

Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Selain itu ada yang menerjemahkan ijarah sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil mengambil manfaat tenaga manusia, yang ada manfaat dari barang.⁶

Menurut Syafi'i Antonio, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁷

Menurut Ahmad Azhar Basyir dalam bukunya wakaf, *alijārah syirkah* mengemukakan, *ijārah* secara bahasa berarti balasan atau timbangan yang diberikan sebagai upah atas pekerjaan. Secara istilah *ijārah* berarti suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Misalnya menyewa rumah untuk tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan dan sebagainya.⁸

Menurut Gufron A. Masi'adi dalam bukunya *Fiqh Muamalah* kontekstual mengemukakan, *ijārah* secara bahasa berarti upah dan sewa jasa atau imbalan. Sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan suatu harta benda.⁹

⁶ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung, Pustaka Setia, 2001), 122

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 177

⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Syirkah*, (Bandung: Al-ma'rif 1995), 24

⁹ Gufron A. Masi'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 181

Menurut Helmi Karim, *ijārah* secara bahasa berarti upah atau ganti atau imbalan, karena itu lafadz *ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas kemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan aktifitas.¹⁰ Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu, hal ini sama artinya dengan menjual manfaat suatu benda, bukan menjual *'ain* dari suatu benda itu sendiri.

Menurut Hukum Perdata Islam Indonesia, sewa menyewa adalah perjanjian. Dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (pasal 1548 KUHP). Berdasar pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa menyewa, yaitu subjek sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa, objek sewa menyewa, dan jangka waktu sewa menyewa.¹¹

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Landasan dasar hukum yang dipakai oleh para ulama yang membahas diperbolehkannya *ijārah* yaitu diambil dari Al-Qur'a dan Hadis Rasulullah. Beberapa diantara landasan dasar hukum yang membahas *ijārah* sebagai berikut¹²:

a. Al-Qur'an

1) Surat Q.S At-Talaq ayat 6:

¹⁰ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada , 1997), 113

¹¹ Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), 87

¹² Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 1997), 30

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّنَّ عَنْكُمْ وَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّنَّ عَنْكُمْ

Artinya: “..jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya..”(Q.S. at-Thalaq: 6).¹³

2) Surat al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: ‘Ya bapakku ambil lah 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.’” (Q.S. al-Qashash ayat 26)¹⁴

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

b. Hadits

Adapun dasar hukum *ijārah* dalam Hadits:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: “Berikanlah upah kepada buruh sebelum kering keringatnya”.¹⁵

Hadist itu menerangkan saat sewa-menyewa jasa manusia

¹³ Noor Harisudin, Fiqih Muamalah 1 (Jember: Pena Salsabila, 2014), 49.

¹⁴ Depag RI, al-Quran dan Terjemahnya (Bandung: PT Sinar Baru Algesindo, 2006), 279.

¹⁵ Sunan Ibnu Maj’ah, *Ensiklopedi Hadits - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadis shahih No. 2434 versi Al-Alamiyah.

guna melaksanakan suatu pekerjaan, upah bayar harus di berikan sebelum keringat mereka kering (harus cepat diberikan secara langsung tidak boleh ditunda).

c. *Ijma'*

Ijma' adalah kesepakatan (penerimaan) diantara orang-orang tertentu, yaitu para mujtahid, dan yang bukan mujtahid tidak diperhitungkan kesepakatan atau penolakannya.¹⁶ Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa-menyewa (*ijārah*) diperbolehkan. Tidak seorang pun ulama yang membantah kesepakatan *ijma'* ini, meskipun ada beberapa ulama yang berbeda pendapat, akan tetapi itu tidak signifikan.¹⁷

Dengan begitu hukum dari sewa-menyewa jelas diperbolehkan mengingat adanya tiga dasar hukum yaitu al-Qur'an, hadits dan *ijma'*, tiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar hukum diatas, dapat dipahami bahwa *ijārah* itu diperbolehkan dalam agama Islam. karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada kekurangan dan keterbatasan. Oleh sebab itu, manusia hidup saling berkaitan satu sama lain dan saling membutuhkan, sewa-menyewa merupakan salah satu alternatif yang dibutuhkan manusia dalam masyarakat.

¹⁶ Amir Syariffudin, *Ushul Fiqh Jilid 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 389.

¹⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, terjemahan. Tirmidzi* (Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013), 11.

3. Rukun dan Syarat *ijārah*¹⁸

a. Rukun sewa-menyewa yaitu:

1) Orang yang menyewakan (*Mu'ajir*)

Dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.

2) Orang yang menyewa (*Musta'jir*)

Dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.

3) Barang atau benda yang di sewakan (*Ma'jur*). Dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:

a) Barang yang disewakan harus bermanfaat.

b) Barang yang disewakan bukan termasuk barang-barang yang di larang oleh agama.

c) Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya.

d) Barang yang disewakan harus tahan lama atau kekal zatnya.

e) Barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa.

4) Imbalan sebagai bayaran (*Ujrah*), dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:

a) Diketahui jumlah bayarannya (uang sewanya).

¹⁸Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), 56

- b) Tidak berkurang nilainya.
 - c) Bisa membawa manfaat yang jelas.
- 5) Shiqhat (*ijab kabul*) atau akad (perjanjian), dalam hal ini disyariatkan:
- a) Akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang di sewa itu dipergunakan atau dimanfaatkan.
 - b) *Ijab kabul* itu tidak disangkut pautkan dengan urusan lain yakni antara penyewa dan yang menyewakan.
 - c) Dalam akad atau *ijab kabul* harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu atau sebulan atau setahun, dan seterusnya.
- b. Syarat sahnya *ijārah*¹⁹

Untuk sahnya *ijārah*, pertama sekali harus dilihat terlebih dulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya. Unsur yang terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam Asy-Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi yaitu: dewasa (baligh), perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah

¹⁹*Ibid*, h.53.

berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan buruk(berakal).

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa; maksudnya kalau di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah.
- 2) Harus jelas dan terang mengenai obyek yangdiperjanjikan; Harus jelas dan terang mengenai onyek sewa-menyewa, yaitu brang yang disewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
- 3) Obyek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya: Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas, dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, andainya barang itu tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.
- 4) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan: maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan dan oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan

kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.

5) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama; Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.

4. Hak dan Kewajiban Penyewa Barang atau Benda:

a. Hak penyewa barang, diantaranya:

- 1) Memanfaatkan barang yang di sewa.
- 2) Mendapatkan jaminan akan barang yang di sewa.
- 3) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang di sewa.

b. Kewajiban penyewa barang, diantaranya:

- 1) Menjaga keutuhan barang yang di sewa atau tidak merusak barang yang disewa.
- 2) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang di sewa kepada pihak yang menyewakan.
- 3) Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).

5. Macam-macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqih membagi akad *ijārah* kepada dua macam yaitu:²⁰

- a. *Ijārah bil-āmal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. *ijārah* yang bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut para ulama fiqih, *ijārah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. *ijārah* seperti ini terbagi kepada dua yaitu:
 - 1) *Ijārah* yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga.
 - 2) *Ijārah* yang bersifat serikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.
- b. *Ijārah bil manfaat*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat. *ijārah* yang bersifat manfaat contohnya adalah:
 - 1) Sewa-menyewa rumah.
 - 2) Sewa-menyewa toko.
 - 3) Sewa-menyewa kendaraan.
 - 4) Sewa-menyewa pakaian.
 - 5) Sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.

²⁰Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut : Al-Fikr, 1984), Jilid Tujuh. 759-761

6) Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.²¹

6. Perihal Resiko

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan obyek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Jadi apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa, maka tanggung jawab pemiliklah sepenuhnya, si penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang yang disewakannya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).²²

7. Sewa-menyewa Tanah²³

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah antara lain:

²¹RachmatSyafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Pustaka Setia: Bandung, 2001), 132

²² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), 55

²³*Ibid*, 56.

Untuk apakah tanah tersebut digunakan, sebab apabila digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam di tanah tersebut, sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa, dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.

Namun demikian, dapat juga dikemukakan bahwa keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan atau pemilik mengizinkan tanahnya untuk apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua.

Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (*fasid*), sebab kegunaan tanah sangat beragam dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda-beda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.²⁴

8. Batal atau Berakhirnya *Ijārah*

Pada dasarnya sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, di mana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh saling merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Bahkan apabila salah satu pihak (yang

²⁴*Ibid*, 56

menyewakan atau yang menyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi hasil selama yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa itu masih tetap ada, sebab. Apabila salah satu pihak meninggal, maka kedudukannya dapat digantikan oleh ahli warisnya, baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak yang menyewa, Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa adalah:²⁵

a. Terjadinya aib (kecacatan) pada barangsewaan

Maksudnya, pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan disalah gunakan, dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak yang menyewa, diantaranya:

b. Rusaknya barang yang disewa

Maksudnya bahwa, barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah rumah, dan ternyata rumah itu terbakar habis, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

²⁵ Ibid, 57

c. Masa disewa menyewa telah habis

Maksudnya bahwa, masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

Adanya unsur, Maksud unsur disini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya.

Misalnya, seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dirampok orang atau bangkrut sebelum toko itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat memintakan pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.

9. Manfaat dan hikmah *Ijārah*

- a. Dapat ikut memnuhi hajat yang banyak.
- b. Menumbuhkan sikap saling menolong dan kepedulian terhadap orang lain.
- c. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudaraan antar penyewa dan yang menyewakan.²⁶

10. Prinsip dan Pelaksanaan *Ijārah*

a. Prinsip *Ijārah*

Transaksi *ijārah* dilandaskan adanya perpindahan manfaat.

²⁶Khumedi Ja'far, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo. Persada, 2003),134-139

Jadi, pada dasarnya prinsip *ijārah* sama saja dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, maka pada Ijarah ojek transaksinya adalah jasa.²⁷

b. Pelaksanaan sewa-menyewa (*Ijārah*)

Sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, bahwa untuk terlaksananya *ijārah*, haruslah terpenuhi rukun-rukun dan unsur- unsur *ijārah* yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, dan ada pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dan ada barang atau manfaat yang dipersewakan dan ongkos sewanya serta harus ada ikrar *ijab* dan *kabul* sewa-menyewa.²⁸

B. Maṣlahah Mursalah dalam Sewa-Menyewa

1. Pengertian Maṣlahah Mursalah

Sebelum menjelaskan arti *maṣlahah mursalah*, terlebih dahulu perlu dibahas lebih dahulu tentang *maṣlahah*, karena masalah mursalah itu merupakan salah satu bentuk dari *maṣlahah*. *Maṣlahah* berasal dari kata *shalaha* dengan penambahan ‘*alif*’ diawalnya yang secara arti kata berarti ‘baik’ lawan dari kata ‘buruk’ atau ‘rusak’. Ia adalah mashdar dengan arti kata *shalah* yaitu manfaat atau terlepas daripadanya kerusakan.²⁹

²⁷ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2012), 185

²⁸ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 1997), edisi revisi

²⁹ H.Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Jakarta: Kancana, 2011), 345

Pengertian *maṣlahah* dalam bahasa Arab berarti: perbuatan-perbuatan yang mendorong kepada kebaikan manusia. Dalam manusia artian yang umum adalah setiap segala sesuatu yang bermanfaat bagi manusia, baik dalam artian menarik atau menghasilkan keuntungan atau kesenangan, atau dalam artian menolak atau menghindari seperti menolak kemudharatan atau kerusakan. Jadi setiap yang mengandung manfaat patut disebut *maṣlahah*. Dengan begitu *maṣlahah* itu mengandung dua sisi yaitu menarik atau mendatangkan kemaslahatan dan menolak atau menghindarkan kemudharatan.³⁰

Pendapat para Imam Mazhab tentang *maṣlahah mursalah*, jumhur ulama bersepakat bahwa *maṣlahah mursalah* adalah merupakan asas yang baik bagi dibentuknya hukum-hukum Islam. Hanya sajah jumhur Hanafiyah dan Syafi'iyah mensyaratkan tentang masalah ini hendaknya ia dimaksudkan di bawah *qiyas*, yaitu sekiranya terdapat hukum ashal yang dapat diqiyaskan kepadanya dan juga terdapat *illat mundhabit* (tepat). Sehingga dalam hubungan hukum itu terdapat tempat untuk merealisasikan kemaslahatan. Berdasarkan pemahaman ini mereka berpegang pada kemaslahatan yang dibenarkan syar'i, tetapi mereka lebih leluas dalam menanggapi masalah yang diberikan syara' ini karena luasnya mereka dalam pengakuan syar'i (Allah) terdapat *illat* sebagai tempat yang bergantung hukum yang merealisasikan kemaslahat. Sebab hampir tidak ada

³⁰ Juhaya S. Praja, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: Pustaka Kasetia, 2010), 346

masalah mursalah yang tidak ada dalil yang mengakui kebenarannya.³¹ Jadi jika dikaitkan dengan sewa-menyewa dapat disimpulkan dari pengertian diatas *maṣlahah mursalah* dalam sewa-menyewa adalah prinsip atau suatu perbuatan dalam sewa-menyewa yang mengandung nilai kemanfaatannya. Dan bisa kita lihat lebih besar manfaat apa mudoratnya.

2. Kehujjahan *Maṣlahah Mursalah*

Terrhadap kehujjahan *maṣlahah mursalah*, pada prinsipnya jumhur ulama menerimanya sebagai salah satu alasan menetapkan hukum syara', sekalipun dalam penerapan dan penempatan syaratnya mereka berbeda pendapat.

Jumhur ulama menetapkan bahwa *maṣlahah mursalah* itu adalah sebagai dalil syara' yang dapat digunakan untuk menetapkan suatu hukum. Alasan yang mereka kemukakan adalah sebagai berikut:

- a. Kemaslahatan manusia itu terus berkembang dan bertambah mengikuti perkembangan kebutuhan manusia. Seandainya kemaslahatan-kemaslahatan yang sedang berkembang itu tidak diperhatikan, sedang yang diperhatikan hanyalah kemaslahatan yang ada nashnya saja, niscaya banyak kemaslahatan manusia yang terdapat di beberapa daerah dan pada masa yang berbeda-beda akan mengalami kekosongan hukum dan syari'at sendiri tidak dapat mengikuti perkembangan kemaslahatan manusia. Padahal tujuan syariat itu adalah untuk mewujudkan kemaslahatan manusia di setiap tempat dan masa.

³¹ Sarmin Syukur, *Sumber-Sumber Hukum Islam*, (Surabaya: Al-Ikhlās, 1993), 196

b. Menurut penyelidikan bahwa hukum-hukum, putusan-putusan, peraturan-peraturan yang diproduksi oleh para sahabat, tabi'in dan imam-imam mujtahidin adalah untuk mewujudkan kemaslahatan bersama. Misalnya:³²

1) Kebijakan yang dilakukan oleh Abu Bakar ra. dalam mengumpulkan al-Qur'an dan menuliskan seluruh ayat-ayatnya pada lembaran-lembaran, memerangi orang-orang yang membangkang membayar zakat dan menunjuk Umar bin Khaththab ra. untuk menjadi khalifah sesudah beliau.

2) Putusan Umar bin Khaththab ra. mengenai pengesahan talak tiga yang diucapkan sekaligus, dengan maksud agar orang tidak mudah saja menjatuhkan talak, tindakan beliau memberhentikan pemberian zakat kepada orang-orang muallaf, kebijaksanaan beliau mengadakan peraturan berbagai macam pajak, dan putusan beliau tidak menjalankan hukum potong tangan pencuri yang mencuri dalam keadaan lapar pada masa paceklik.³³

Adapun menurut sebagian ulama *masalah mursalah* tidak dapat dijadikan dalil atau hujjah. Mereka mengemukakan beberapa pendapatnya, antara lain:

a. Allah telah mensyari'atkan untuk para hamba hukum-hukum yang memenuhi tuntutan kemaslahatan mereka. Ia tidak melupakan dan tidak meninggalkan satu kemaslahatan pun tanpa mengundangnya.

³² Mukhtar Yahya, Fatchur Rahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh-Islam* (Bandung: Al-Ma'arif, 1993), 107.

³³Ibid, 108.

Berpedoman pada *maṣlahah mursalah* berarti menganggap Allah meninggalkan sebagian kemaslahatan hamba-Nya, dan ini bertentangan dengan nash.

- b. *Maṣlahah mursalah* itu berada di antara *maṣlahah mu'tabarah* dan *maṣlahah mulghah*, di mana menyamakannya dengan *maṣlahah mu'tabarah* belum tentu lebih sesuai dari pada menyamakannya dengan *maṣlahah mulghah*, karenanya tidak pantas dijadikan hujjah.
- c. Berhujjah dengan *maṣlahah mursalah* dapat mendorong orang-orang tidak berilmu untuk membuat hukum berdasarkan hawa nafsu dan membela kepentingan penguasa.
- d. Menggunakan *maṣlahah mursalah* berarti akan menimbulkan perbedaan hukum karena perbedaan zaman dan lingkungan. Sesungguhnya kemaslahatan itu akan selalu berubah dengan terjadinya perubahan zaman dan situasi. Tentu hal ini akan menghilangkan fungsi keumuman syari'at dan nilainya yang berlaku setiap zaman dan tempat.³⁴

3. Macam-Macam *Maṣlahah Mursalah*

Ditinjau dari segi kualitas *maṣlahah* ada tidaknya dalil yang mengatur terbagi tiga macam :

a. *Maṣlahah al-Mu'tabarah*

Maṣlahah al-mu'tabarah adalah suatu kemaslahatan yang dijelaskan adalah diakui keberadaannya secara langsung oleh nash. Misalnya

³⁴ Romli SA, *Studi Perbandingan Ushul Fiqh* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014), 235

untuk memelihara dan mewujudkan kemaslahatan kehidupan manusia, Islam menetapkan hukuman qisash terhadap pembunuhan yang dilakukan secara sengaja.

b. *Maṣlahah al-Mulghah*

Maṣlahah al-Mulghah kemaslahatan yang bertentangan dengan ketentuan nash. Karenanya segala bentuk maslahatan seperti ini bertolak belakang syara'.

- c. *Maṣlahah al-Mursalah* ada berapa definisi *maṣlahah mursalah*. Salah satu menurut Miftahul 'Arifin yang menyatakan bahwa *maṣlahah mursalah* adalah kemaslahatan yang tidak disyaria'tkan oleh syar'i dalam wujud hukum dalam rangka menciptakan kemaslahatan. Disamping tidak dapat dalil yang membenarkan atau menyalahkan. Karenanya, *maṣlahah mursalah* itu disebut mutlak, lantaran tidak terdapat dalil yang menyatakan benar dan salah.³⁵

4. Syarat *Maṣlahah Mursalah* Sebagai Dasar Hukum

Para ulama yang menjadikan hujjah *maṣlahah mursalah*, mereka berhati-hati dalam hal itu, sehingga tidak menjadi pintu bagi pembentukan hukum syariat menurut hawa nafsu dan keinginan perorangan. Karena itu mereka mensyaratkan dalam *maṣlahah mursalah* yang dijadikan dasar pembentukan hukum itu tiga syarat sebagai berikut:

³⁵ Miftahul 'Arifin, *Ushul Fiqh:Kaidah-Kaidah Penetapan Hukum Islam*, (Surabaya: Citra Media,1997), 142

- a. berupa *maṣlahah* yang sebenarnya (hakiki), bukan *maṣlahah* yang bersifat dugaan. Yang dimaksud dengan ini, yaitu agar dapat direalisasikan pembentukan hukum suatu kejadian itu, dan dapat mendatangkan keuntungan atau menolak madharat. Adapun dugaan semata bahwa pembentukan hukum itu mendatangkan keuntungan-keuntungan tanpa pertimbangan di antara *maṣlahah* yang dapat didatangkan oleh pembentukan hukum itu, maka ini berarti adalah di dasarkan atas *maṣlahah* yang bersifat dugaan.
- b. Berupa *maṣlahah* yang umum, bukan *maṣlahah* yang bersifat perorangan. Yang dimaksud dengan ini, yaitu agar dapat direalisasikan bahwa dalam pembentukan hukum suatu kejadian dapat mendatangkan keuntungan kepada kebanyakan umat manusia, atau dapat menolak madharat dari mereka, dan bukan mendatangkan keuntungan kepada seseorang atau beberapa orang saja di antara mereka. Jadi *maṣlahah* harus menguntungkan (manfaat) bagi mayoritas umat manusia. Berupa *maṣlahah* yang umum, bukan *maṣlahah* yang bersifat perorangan. Yang dimaksud dengan ini, yaitu agar dapat direalisasikan bahwa dalam pembentukan hukum suatu kejadian dapat mendatangkan keuntungan kepada kebanyakan umat manusia, atau dapat menolak madharat dari mereka, dan bukan mendatangkan keuntungan kepada seseorang atau

beberapa orang saja di antara mereka. Jadi *maṣlahah* harus menguntungkan (manfaat) bagi mayoritas umat manusia.³⁶

c. Sesuatu yang dianggap *maṣlahah* itu tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada ketegasan dalam al-Qur'an atau sunnah Rasulullah, atau bertentangan dengan *ijma'*.

5. Obyek *maṣlahah mursalah*

Objek *maṣlahah mursalah* Adapun yang menjadi objek *maṣlahah mursalah* adalah kejadian atau peristiwa yang perlu ditetapkan hukumnya, tetapi tidak ada satupun nash (Al-Qur'an dan hadith) yang dapat dijadikan dasarnya. Prinsip yang disepakati oleh kebanyakan pengikut madzhab yang ada dalam fikih, menurut Imam Al-Qrafi Ath-Thusi dalam kitabnya *maṣlahah mursalah* menjelaskan bahwa *maṣlahah mursalah* itu sebagai dasar untuk menetapkan hukum dalam bidang mu'amalah dan semacamnya, sedangkan dalam soal ibadah adalah Allah SWT yang menetapkan hukumnya, karena manusia tidak sanggup mengetahui dengan lengkap hikmah ibadah itu.³⁷ Menurut Imam Al-Haramain: Menurut pendapat Imam Asy-Syafi'I dan sebagian besar pengikut Madzhab Hanafi, menetapkan hukum dengan *maṣlahah mursalah* harus dengan *maṣlahah mursalah* yang diyakini, diakui dan disetujui oleh para ulama.³⁸

³⁶ Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 1996), 130.

³⁷ Totok Jumantoro, *Kamus Ushul Fikih*, (Jakarta: Amzah. 2009), 81.

³⁸ Ahmad Sanusi, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2015), 81.

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA ANTARA PEDAGANG PASAR ANAS DENGAN BUKAN PEMILIK LAHAN DI DESA TAMBAK SUMUR KECAMATAN WARU KABUPATEN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

1. Sejarah adanya Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

Pasar Nanas merupakan tempat untuk berjualan para pedagang yang berdiri pada tahun 1998. Lokasi Pasar Nanas berada di Perumahan Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Pasar tersebut merupakan tempat perpindahan dari para pedagang yang awalnya berjualan di dalam kompleks Perumahan Nanas. Karena beroperasi di dekat pemukiman warga, maka kegiatan pasar tersebut mengakibatkan berbagai permasalahan seperti menyebabkan kemacetan dan pencemaran lingkungan di dalam Perumahan Nanas. Karena adanya permasalahan yang disebabkan membuat sekelompok warga yang tinggal di sekitar pasar menyarankan untuk membubarkan pasar tersebut. Namun ada juga sekelompok warga yang menginginkan pasar tetap beroperasi karena keberadaan Pasar Nanas sangat diperlukan untuk membantu masyarakat membeli kebutuhan sehari-hari. Maka ketua RW (Rukun Warga) setempat mengusulkan agar dipindahkan di lahan kosong milik

PT. Pondok Tjandra Indah disebelah Perumahan Nanas.¹Karena Perumahan Nanas bukan merupakan bagian pihak PT. Pondok Tjandra Indah lagi maka pihak PT. Pondok Tjandra Indah memasrahkan kepengurusan daerah tersebut kepada pihak RW (Rukun Warga) setempat.²

Di Pasar tersebut menjual berbagai macam-macam dagangan diantaranya sayur-sayuran, buah-buahan, ikan, daging sapi, daging babi, pakaian dan lain-lain.³ Karena disekitar kawasan Perumahan Pondok Tjandra Indah jauh dari pasar hal tersebut menjadikan berdirinya Pasar Nanas menjadi serbuan masyarakat sekitar. Oleh sebab itu, seiring berjalannya waktu pasar yang awal mulanya pedagangnya hanya 6 sampai 7 orang kini menjadi bertambah banyak hal tersbut membuat ketua RW Nanas berinisiatif untuk menunjuk seseorang untuk mengordinir para pedagang baik untuk kebersihan maupun penarikan penyewaan lapak.

Tempat pedagang yang semulanya tidak ada garis pembatas antar tempat dan karena semakin banyaknya para pedagang maka saat ini di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Ketua RW (Rukun Warga) Perumahan Nanas dan pengurus pasar menyiapkan tempat secara berhadap-hadapan dan memberi pembatas untuk disewakan kepada pedagang yang berminat untuk berjualan. Sejumlah lapak telah disiapkan oleh pengurus pasar dengan

¹Tarrom (pedagang pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 februari 2022

² Pak Fandy (Pihak PT. Pondok Tjandra), *Wawancara*, Sidoarjo, 15 Juli 2022)

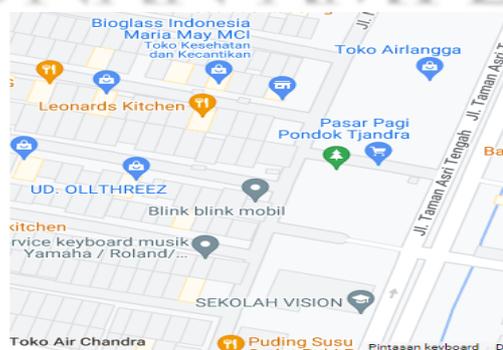
³Bu trimo (pengurus pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 4 Januari 2022

harga sewa yang berbeda-beda sesuai dengan luas lapak jualan. Dalam hal ini pengurus pasar menentukan harga sewa lapak sebesar Rp.5.000 perharinya dengan luas lapak yang disewakan berukuran 2 x 2 meter.⁴

2. Letak Geografis

Pasar Nanas merupakan pasar tradisional yang terletak di Perumahan Pondok Tjandra Indah, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, lebih tepatnya di kawasan RW (Rukun Warga) Nanas. Letak Pasar Nanas sangat strategis karena tidak jauh dari lokasi pemukiman warga. Oleh sebab itu, lokasi Pasar Nanas yang berada di kawasan Perumahan Pondok Tjandra membuat banyak warga Pondok tjandraIndah datang ke pasar ini untuk berbelanja. Pasar Nanas beroperasi di lahan yang panjangnya kurang lebih 100 meter dan lebar 4 meter yang terbentang dari Timur ke Barat.

Pasar Nanas yang berada Perumahan Pondok Tjandra Indah dengan wilayah berikut ini:



Gambar 1.1 Peta Lokasi Pasar Pondok Tjandra

⁴Ibid.

Sebelah Utara : Tanah Kosong

Sebelah Selatan : Taman dan Lapangan

Sebelah Barat : Perumahan Nanas

Sebelah Timur : Jalan Taman Asri Tengah

Jumlah pedagan Pasar Nanas saat kurang lebih sekitar 25 pedagang. Pada hari sabtu, minggu, dan libur Pedagang di Pasar Nanas semakin bertambah banyak. Pada hari Sabtu dan Minggu jumlah pedagang di Pasar Nanas bisa bertambah banyak sekitar 40 pedagang. Kenaikan jumlah pedagang pada hari Sabtu, Minggu, dan libur disebabkan oleh meningkatnya jumlah pengunjung pasar, selain itu meningkatnya jumlah pengunjung juga terjadi pada awal buan.

Pedagang Pasar Nanas berasal dari dalam dan luar wilayah Desa Tambak sumur. Tetapi, sebagaian besar pedagang berasal dari luar wilayah Desa Tambak Sumur. Pedagang datang dari berbagai wilayah Desa Tambak Sumur seperti desa Ngingas, Tambak Oso, Kepuh Kiriman, Berbek, dan Tambak Sawah. Selain itu terdapat pedagang yang berasal dari Surabaya dan Gresik.⁵

Berbeda dengan pasar pada umumnya Pasar Nanas memiliki perbedaan dengan pasar lain yaitu yaitu menggunakan lahan yang tidak terpakai untuk tempat berjualan . Pasar Nanas menggunakan jalan penghubung atar RW (Rukun Warga) untuk dijadikan tempat jual beli. Sedangkan pada umumnya pasar bertempat di lahan yang tetap dan

⁵Ponari Budiarto (pedagang sayur dan buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

resmi. Akibat dari penggunaan jalan yang berada di sekitar perumahan, maka mempengaruhi jam operasional pasar. Jam operasional Pasar Nanas mulai Pukul 05.00 WIB dan selesai sampai pukul 11.00 WIB. Setelah beroperasinya pasar tersebut maka sudah tidak ada aktivitas dan jalan tersebut akan ditutup.⁶

Perbedaan lain antara Pasar Nanas dengan pasar lainnya adalah dari segi bangunannya. Jika di pasar pada umumnya mempunyai bangunan yang sudah dipetakan atau memiliki lapak untuk para pedagang, maka Pasar Nanas tidak memiliki bangunan permanen tersebut. Pasar Nanas hanya menyediakan lahan yang sudah digarisi dan para pedagang yang nantinya akan mendirikan lapaknya sendiri untuk dijadikan tempat menjual dagangannya dipasar. Para Pedagang hanya mendirikan lapak tidak permanen atau dapat dibongkar. Pedagang di Pasar Nanas biasanya datang untuk menyiapkan lapaknya di Pasar mulai pukul 05.00 WIB sampai 06.00 WIB.⁷

3. Respon Penduduk Setempat, Konsumen, Dan Pengurus

Penduduk setempat adalah penduduk yang berdomisili di sekitar Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Pada awal adanya pasar di Perumahan Nanas sebagian warga ada yang tidak setuju dengan adanya Pasar Nanas dan ada juga yang setuju dengan adanya pasar di wilayah tempat tinggalnya. Hal tersebut

⁶ Bu trimo (pengurus pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 4 Januari 2022

⁷ Ponari Budianto (pedagang sayur dan buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

seperti yang disampaikan oleh bapak Tarrom selaku pedagang di Pasar Nanas, beliau menjelaskan bahwa pada awalnya warga sekitar tidak setuju dengan adanya pasar tersebut, hal itu dikarenakan mengganggu ketentraman dan keamanan kawasan mereka. Selain itu, kehadiran pasar tersebut mengakibatkan kawasan mereka menjadi kumuh dan banjir saat musim hujan. Keberadaan mereka juga mengganggu aktivitas sehari-hari, seperti berangkat kerja dan berangkat sekolah, hal tersebut dikarenakan keberadaan pasar yang membuat kesulitan untuk keluar, jalan menjadi sempit karena adanya barang dagangan dan konsumen yang akan berbelanja.⁸

Bu Shinta salah satu warga sekitar yang rumahnya berada di dekat pasar menyebutkan bahwa hal tersebut memang benar bahwa sebagian warga di sekitar pasar tidak setuju dengan keberadaan pasar tersebut.

Namun beberapa warga ada yang berpendapat bahwa keberadaan pasar ini menguntungkan bagi warga sekitar, karena warga sekitar ketika membutuhkan kebutuhan sehari-hari tidak perlu membelinya jauh-jauh karena disekitar rumah mereka sudah ada pasar. Dan ada juga warga sekitar yang ikut berjualan dan membuka toko dirumah mereka, hal tersebut juga membuka peluang usaha bagi warga disekitar untuk berjualan di kawasan tersebut. Tetapi warga sekitar hanya setuju jika pasar ini tidak mengganggu ketenangan mereka.⁹

⁸Tarrom (Pedagang buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

⁹Bu Shinta (warga sekitar), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

B. Praktik Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

1. Latar Belakang Terjadinya Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

Dari informasi dan gambaran umum tentang tempat dan masyarakat secara umum, kemudian penulis melakukan penelitian dengan cermat dan komprehensif, ternyata ada rasa saling percaya antar sesama pedagang yang sangat kuat. Dimana rasa percaya masyarakat sekitarnya sangat kuat pada aktivitas dan keberadaan mereka.

Sementara faktor yang mengakibatkan munculnya kerjasama sewa-menyewa lapak para pedagang yang ada di Perumahan Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo ini adalah berawal dari adanya kumpulan para pedagang yang ingin berjualan di daerah Pondok Tjandra Indah. Karena dari segi tempat yang menurut mereka memadai dan strategis serta merupakan salah satu kawasan padat penduduk, menjadi penyebab para pedagang memanfaatkan tempat tersebut.

Dari situlah para pedagang memulai berjualan dengan fasilitas yang mereka miliki, hari demi hari semakin banyak para pedagang dari luar tertarik untuk berdagang ditempat tersebut. Dengan semakin banyaknya para pedagang pengurus pasar berinisiatif untuk menertibkan pasar dan membuat petak lapak dengan garis pembatas di

lahan tersebut yang kemudian akan disewakan kepada para pedagang dengan harga sesuai dengan jumlah petak tempat yang mereka sewa. Bagi masyarakat sekitar, dengan keberadaan kegiatan persewaan lapak ini sangat membantu perekonomian dan kebutuhan rumah tangga mereka serta meningkatkan pendapatan finansial. Sementara itu, beberapa warga sekitar sangat terbantu dengan adanya pasar ini mereka tidak perlu jauh-jauh untuk mencari kebutuhan sandang dan pangan.

2. Proses Pembayaran Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo.

Setelah itu, masing-masing pihak yang memiliki hak dan kewajiban termasuk hak pengelola pasar untuk mengkoordinasi jalannya sewa-menyewa akan menerima pembayaran yang telah disepakati sejak awal. Kemudian kewajiban penyewa untuk membayar sewa lapak pada saat akad dilakukan.

Proses pembayaran pada sewa-menyewa lahan ini dilakukan setiap hari pada saat pedagang berjualan, jika pedagang libur/ tidak berjualan maka para pedagang tidak perlu membayar sewa. Jadi para pedagang berjualan terlebih dahulu mulai pagi jam 05.00 WIB sampai jam 11.00 WIB kemudian pengurus pasar akan menarik uang sewa kepada para pedagang sebelum jam 10.00 WIB. Setelah pembayaran sewa selesai tidak ada bukti tertulis mengenai harga, kesepakatan kedua belah

pihak, dan jangka waktu serta perjanjian lain yang hanya diucapkan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis.¹⁰

Setelah itu, masing-masing pihak yang memiliki hak dan kewajiban termasuk hak pengelola pasar untuk mengkoordinasi jalannya sewa-menyewa akan menerima pembayaran yang telah disepakati sejak awal. Kemudian kewajiban penyewa untuk membayar sewa lapak pada saat akad dilakukan. Dari hasil penarikan biaya sewa, uang tersebut akan disetorkan kepada RW (rukun Warga) Nanas selama 1 bulan sekali.

3. Transaksi Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

a. Subjek sewa-menyewa

Di sebelah timur Perumahan Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo atau di daerah Pondok Tjandra Indah terdapat lahan kosong yaitu sebuah jalan penghubung yang tidak dipakai milik PT. Pondok Tjandra Indah. Ketua RW (Rukun Warga) Nanas menjadikan lahan tersebut sebagai tempat berjualan para pedagang.¹¹ Para pedagang memanfaatkan peluang tersebut sebagai tempat berjualan karena kawasan tersebut padat penduduk. Adanya pasar tersebut menjadikan warga Pondok Tjandra Indah tidak perlu jauh-jauh ke pasar untuk memenuhi kebutuhan sandang dan pangan mereka.

¹⁰Ponari Budianto (pedagang sayur dan buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

¹¹Tarrom (Pedagang buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

Berikut subjek yang terlibat dalam transaksi akad sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo:

1. Pihak yang Menyewakan (*Mu'ajir*)

RW (Rukun Warga) Nanas menugaskan bu trimo untuk mengkoordinir lapak para pedagang di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo untuk menjadi pihak yang menyewakan lapak kepada para pedagang atau dapat disebut *Mu'ajir*. Dimana tugas bu trimo yaitu mengatur kebersihan, keamanan, dan ketertiban lapak yang berada di Pasar Nanas sebab hal tersebut menjadi kewajiban sebagai pengurus pasar untuk memegang amanah dari para penyewa (*Musta'jir*).¹²

2. Pihak Penyewa (*Musta'jir*)

Pihak Penyewa (*Musta'jir*) adalah para pedagang yang berjualan di Pasar Nanas. Alasan mereka menyewa lapak tersebut karena tempatnya strategis dan merupakan area padat penduduk yang berada di daerah Pondok Tjandra Indah.¹³

Dari wawancara yang dilakukan penulis, jumlah penyewa adalah kurang lebih sekitar 40 penyewa lapak. Umumnya para penyewa berasal dari luar daerah Pondok Tjandra Indah karena mereka mengetahui peluang dan penghasilan yang diperoleh

¹²Bu trimo (pengurus pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 4 Januari 2022

¹³Ponari Budianto (pedagang sayur dan buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

sangat menguntungkan bagi mereka, tetapi ada juga beberapa warga Pondok Tjandra Indah yang ikut berjualan di Pasar Nanas.¹⁴

b. Akad Sewa-menyewa

Dalam akad perjanjian sewa-menyewa lapak untuk pedagang di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo dilakukan oleh pihak pengurus pasar (pihak yang menyewakan) dengan para pedagang (pihak yang menyewa). Jangka waktu sewa menyewa lahan ini mulai pukul 05.00 WIB sampai pukul 11.00 WIB. Biaya yang harus dibayar untuk sewa-menyewa lapak ini sebesar Rp.5000 perharinya dan dilakukan secara lisan. Perjanjian terbut hanya didasari saling percaya antara pengurus pasar dan para pedagang sehingga tidak ada tanda bukti tertulis (hitam di atas putih) untuk penguat perjanjian mereka.¹⁵

c. Obyek Sewa-menyewa

Obyek sewa-menyewa adalah lahan milik PT. Pondok Tjandra Indah yang berada di daerah di Perumahan Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Lahan tersebut merupakan lahan yang dibangun oleh pihak PT. Pondok Tjandra Indah.¹⁶ Dalam Praktik sewa menyewa ini menggunakan lahan yang terdapat pada daerah perumahan Pondok Tjandra Indah. Lahan

¹⁴Bu trimo (pengurus pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 4 Januari 2022

¹⁵Ibid.

¹⁶ Pak Fandy (Pihak PT. Pondok Tjandra), *Wawancara*, Sidoarjo, 15 Juli 2022)

tersebut merupakan jalan keluar masuk perumahan dari samping yang berfungsi sebagai jalan penghubung antar kompleks perumahan Nanas dan Jalan Taman Asri Tengah (penghubung antar kompleks perumahan).¹⁷ Lahan mempunyai panjangnya kurang lebih 100 meter dan lebar 4 meter yang terbentang dari Timur ke Barat.¹⁸

a. Berakhirnya Sewa-Menyewalahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

Berakhirnya masa sewa-menyewaitu ketika waktu yang telah ditentukan atau batas waktu yang telah ditentukan telah berakhir atau telah selesai. Jangka waktu sewa-menyewa demikian ditentukan dengan kesepakatan dua belah pihak.

Dalam sewa-menyewa ini akad sewa-menyewanya berakhir dalam sehari. Pedagang dapat meneruskan lagi tempat dagangan mereka keesokan harinya, apabila pedagang tidak hadir untuk berjualan maka tempat tersebut akan diisi oleh pedagang lain. Tetapi jika pedagang tersebut berjualan kembali maka pedagang tersebut dapat menempatkannya kembali. Hal itu dikarenakan pedagang tersebut berjualan disitu dari lama.

b. Cara Pengolahan Sewa-Menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

Setelah pedagang melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang sewa kepada pengurus pasar maka setelah itu tuntas penyewa akan

¹⁷ Ibid.

¹⁸Tarrom (Pedagang buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

mendapatkan haknya yaitu berupa lahan berpetak yang sudah penyewa sepakati dari awal.¹⁹

Pedagang hanya mendapatkan lahan berjualan saja setelah itu para pedagang membangun tenda bongkar pasang atau menggunakan kendaraan tosa mereka untuk tempat berjualan, sehingga ketika kegiatan jual beli selesai, tempat tersebut bisa dibersihkan dan dibangun kembali saat jam buka sudah dimulai, sehingga lahan tersebut tidak kotor dan bisa dibuat jalan. Waktu persiapan untuk berjualan dimulai pada pukul 05.00 WIB sampai pukul 06.00 sedangkan untuk waktu jual beli bersyarat dengan batas waktu maksimal pukul 11.00 WIB.²⁰ Setelah lebih dari itu semua barang dagangan harus dibereskan dan sampah-sampah dari aktifitas berjualan para pedagang harus di bersihkan.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

¹⁹Ibid.

²⁰Tarrom (Pedagang buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA

ANTARA PEDAGANG PASAR NANAS DENGAN BUKAN PEMILIK

LAHAN DI DESA TAMBAK SUMUR KECAMATAN WARU

KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Praktik *Ijarāh* antara pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Pasar Nanas menyediakan berbagai macam kebutuhan sehari-hari seperti bahan makanan dan pakaian. Tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Di desa tersebut, telah terjadi perjanjian sewa-menyewa lahan pengurus pasar kepada para pedagang yang kebanyakan berasal dari kabupaten Sidoarjo dan kota Surabaya.

Sebagaimana telah dijelaskan dalam hasil penelitian pada bab sebelumnya, praktek sewa-menyewa lahan dilakukan karena para pedagang ingin mempunyai tempat untuk berjualan di daerah Perumahan Pondok Tjandra Indah, kemudian dari segi tempat yang menurut mereka memadai dan strategis serta merupakan salah satu kawasan padat penduduk, menjadi penyebab para pedagang memanfaatkan tempat tersebut.

Pada praktik sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Sidoarjo ini menggunakan akad *ijarāh* atau dikenal dengan perjanjian sewa-menyewa. Akad *ijarāh* ini merupakan perjanjian

atas pemakaian atau perpindahan hak pakai dari suatu barang yang dalam praktik ini berupa lahan dengan imbalan (*ujrah*) kepada para penyewa tanpa adanya perpindahan kepemilikan lahan yang disewa tersebut.

Dalam praktek, Ketua RW (Rukun Warga) menugaskan bu Trimo untuk melakukan praktik sewa- menyewa lahan dengan para pedagang di daerah Perumahan Nanas Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. Sebelumnya para pedagang hanya menjual barang dagangannya di dalam Perumahan Nanas. Kemudian Ketua RW setempat mengusulkan agar dipindahkan ke lahan yang bersebelah dengan Perumahan Nanas milik PT. Pondok Tjandra Indah karena mengetahui bahwa lahan itu tidak terpakai sejak lama. Namun, setelah beberapa pedagang berjualan di lahan tersebut, para pedagang dari luar juga ikut tertarik untuk berjualan di lahan tersebut.

Alasan para pedagang menyewa lahan tersebut karena beberapa pertimbangan. Beberapa pertimbangan itu antara lain yakni letak lahan tersebut strategis karena berdekatan dengan kompleks perumahan dan merupakan kawasan padat penduduk, kedua di daerah Perumahan Pondok Tjandra Indah tidak ada atau jauh dari pasar sehingga ekspektasinya warga Pondok tjandra Indah banyak yang datang. Selain itu, lahan tersebut juga berada di dalam Perumahan Pndok Tjandra Indah yang berdekatan dengan jalan raya perbatasan antara Kabupaten sidoarjo dan kota.

Adapun dalam tata cara penyewaan lahan tersebut yakni calon pedagang harus mendatangi bu Trimo untuk menanyakan apakah masih ada

lahan kosong yang dapat mereka sewa untuk ditempati berjualan. Kemudian bu Trimo menanyakan apa barang dagangan yang akan dijual oleh calon pedagang, jika barang dagangan yang akan dijual pedagang tersebut sudah banyak yang berjualan di Pasar Nanas, maka bu trimo tidak akan memberikan izin kepada calon pedagang, begitu sebaliknya jika barang yang akan dijual oleh calon pedagang tidak ada atau sedikit yang berjualan di pasar tersebut, maka bu trimo akan memberikan izin kepada calon pedagang. Setelah itu bu Trimo akan mencari lahan yang belum ditempati untuk tempat berjualan calon pedagang tersebut.¹

Biaya sewa lahan tersebut ditentukan oleh pengurus pasar. Dalam Pasar Nanas para pedagang menyewa dengan sistem harian. Kemudian biaya sewa lapak dihargai dengan harga Rp. 5.000 per harinya. Karena jenis barang dagangan yang banyak ada pedagang yang menyewa sampai 3 lapak sekaligus.

Dalam lahan yang disewakan pada Pasar Nanas digunakan untuk berjualan berbagai macam barang dagangan yakni sayur-sayuran, buah-buahan, ikan, ayam potong, daging sapi, daging babi, sembako, pakaian, jajanan pasar, dan lain-lain. salah satu barang dagangan yang dijual cukup jarang ditemui yaitu daging babi. Di Pasar Nanas tersebut penjual daging babi berjualan pada hari-hari tertentu yakni hari senin, rabu, jum'at, dan Sabtu.

Jika dianalisis lebih lanjut, pola akad sewa yang dilakukan oleh bu Trimo dengan para penyewa telah memenuhi makna akad *ijārah* yang

¹Bu trimo (pengurus pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 4 Januari 2022

bersumber dari berbagai sumber, baik dari pendapat empat madzhab ulama fiqh yaitu syafi'iyah, hanafiyah, malikiyah, dan hanabilah. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya kesepakatan perjanjian sewa-menyewa antara pengurus pasar dengan pedagang pasar. Namun dalam praktiknya, penulis menemukan hal yang berbeda pada praktik akad ijarah yang terjadi di Pasar Nanas. perbedaan tersebut mengenai obyek sewa. Obyek sewa yang terdapat dalam *ijarāh* di pasar tersebut adalah lahan kosong yang bersebelahan dengan Perumahan Nanas. lahan yang digunakan untuk sewa-menyewa ini sebenarnya milik PT. Pondok Tjandra Indah.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

1. Analisis *Al- Ijarāh* Terhadap Sewa-Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

Pelaksanaan akad *ijarāh* di Pasar Nanas dilakukan oleh pengurus pasar dengan pedagang pasar. Pengurus pasar adalah penyewa (*mu'ajir*) dan pedagang pasar adalah penyewa (*musta'jir*). Obyek (*ma'jur*) dari praktik *ijarāh* ini adalah lahan yang berupa jalan penghubung antar perumahan yang berada di kawasan Perumahan Pondok Tjandara Indah.

Bedasarkan dengan permasalahan tersebut, secara lebih rinci penulis menganalisis praktik sewa-menyewa lahan dengan mengkaji rukun dan syarat akad *ijarāh*. Sehubungan dengan penelitian ini, hal-hal yang

harus diperhatikan mengenai rukun dan syarat *ijarāh* yang berkaitan dengan akad ini yaitu:

a. Akad

Aqid adalah orang yang melakukan perjanjian atau transaksi, yaitu orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*). Aqid disyariatkan harus baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.

Dari pengertian diatas peneliti akan melakukan analisa kasus yang sudah dibahas dibab sebelumnya. Dalam transaksi sewa-menyewa di Pasar Nanas terdapat dua pihak antara pengurus pasar dan pedagang pasar. Yang membuat akad sewa-menyewa dengan sistem sewa harian sebesar Rp. 5.000 per hari.

Dari kasus tersebut peneliti menyimpulkan bahwa praktik ini telah memenuhi syarat dalam melakukan kegiatan swa-menyewa dengan akad *ijarāh* karena telah memenuhi syarat yaitu adanya dua pihak antara pengurus pasar dan pedagang pasar.

b. *Sighat* (ijab dan qobul)

Sighat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas dan dapat dilakukan dengan lisan, isyarat, dan tulisan.²Perjanjian sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas yang dilakukan oleh pengurus pasar dan para pedagang dilakukan dengan cara lisan dan kedua pihak saling setuju dalam melakukan akad tersebut.

c. *Ujrah* (Upah)

²Kompilasi Hukum Ekonomi syariah, Pasal 296 ayat (1) dan (2)

Ujrah atau upah harus berupa sesuatu yang bernilai, dan jumlahnya diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak yang berakad. Di Pasar Nanas, para pedagang rutin membayar uang sewa kepada pengurus pasar setiap hari. Dapat diketahui bahwa sewa-menyewa tersebut menggunakan uang sebagai *ujrah* atau upah. Yang berarti dalam agama/ hukum Islam dibolehkan. Dan *ujrah* atau upah dibayarkan secara langsung (tunai). maka menurut peneliti tidak melanggar ketentuan hukum sewa-menyewa.

d. Barang atau benda yang di sewakan (*Ma'jur*)

Dari kegiatan sewa-menyewa di Pasar Nanas ini dapat dimengerti bahwa objek sewa-menyewa (*ijarāh*) adalah lahan kosong berupa jalan yang memiliki manfaat dan kegunaan, bisa diserahkan dan tidak bertentangan dengan hukum Islam serta telah memenuhi rukun dan syarat dari *ijarāh*.

Menurut ketentuan mengenai objek sewa, dapat disimpulkan pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) harus memiliki hak penuh atas objek sewa yang disewakan. Dalam pembahasan objek sewa yang telah dibahas pada halaman sebelumnya, diketahui bahwa status kepemilikan tanah bukan dimiliki oleh pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), karena jalan tersebut merupakan jalan penghubung antar kompleks perumahan milik PT. Pondok Tjandra Indah. Namun dari dikarenakan pihak Perumahan Nanas sudah tidak menjadi bagian PT. Pondok Tjandra Indah. Karena itu PT. Pondok Tjandra Indah tidak

ikut campur dalam urusan pengelolaan daerah Perumahan Nanas dan dipasrahkan langsung kepada pihak RW (Rukun Warga) Nanas oleh sebab itu pihak RW (Rukun Warga) Nanas berwenang atas kepengurusan daerah tersebut. Karena kepemilikan lahan tersebut yang berupa jalan menjadi wewenang Pihak RW (Rukun Warga) Nanas dan pihak PT. Pondok Tjandra Indah oleh karena itu tanah tersebut sah untuk dijadikan objek sewa karena tanah tersebut sudah dipasrahkan (diizinkan) untuk dikelola.

2. Analisis *Maṣlahah Mursalah* Terhadap Sewa-Menyewa antara Pedagang Pasar Nanas dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo

Maṣlahah mursalah mengambil manfaat atau kegunaan dari sebuah kegiatan yang dilakukan oleh manusia berkaitan dengan suatu bidang ekonomi atau muamalah. Masalah *mursalah* sendiri tidak ada dalil serta ketentuan umum dari Al-Qur'an yang mengaturnya pada hadist dan *ijma'* pun juga tidak ada.

Akan tetapi ada golongan dari Imam Maliki yang menggunakan *maṣlahah mursalah* untuk metode berijtihad' saja bukan untuk dalam urusan beribadah. Penggunaan *maṣlahah mursalah* bukan karena cuma-cuma atau semena-mena melainkan harus memenuhi beberapa syarat khusus. Maka sewa-menyewa lahan milik PT. Pondok Tjandra Indah oleh warga Perumahan Nanas di Pasar Nanas harus memenuhi beberapa syarat khusus Imam Maliki sehingga, bisa dikatakan sebagai sewa-

menyewa sesuai dengan *maṣlahah mursalah*.³ Berikut jika kegiatan Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas dianalisa berdasar syarat khusus *maṣlahah mursalah*:

- 1) Ada persamaan yang sesuai antara *maṣlahah mursalah* yang dipandang sebagai sumber dalil yang berdiri sendiri.
- 2) *Maṣlahah* itu harus bisa diterima akal, memiliki hal-hal yang sesuai sama pemikiran rasional.
- 3) Pemakaian dalil *maṣlahah* saat rangka menghilangkan kesulitan atau kesusahan guna menemukan suatu kemudahan yang tidak bertentangan dengan Al-Qur'an, Hadist, dan Ijma'.⁴

Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas jika ditinjau dari segi *maṣlahah mursalah* adalah boleh sebab sewa-menyewa ini bisa menghilangkan kesusahan bagi seseorang yang ingin mencari nafkah sehingga seseorang dapat berjualan di Pasar Nanas untuk memenuhi kebutuhan hidup. Selain itu bisa akibat sewa-menyewa tersebut mendatangkan dampak positif bagi para masyarakat yang ingin memenuhi kebutuhan sehari-hari dan membuka peluang usaha untuk berjualan kebutuhan sehari-hari. Sesuai hal tersebut maka sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas bisa mengurangi tingkat pengangguran seseorang.

³ Rachmat Syafei, *Ilmu Ushul Fiqh* (Jakarta: CV Pustaka Setia, 1999), 119

⁴ Ibid., 120

Jika dianalisa dari proses kegiatan sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas berdasar syarat-syarat *masalah mursalah* dapat dijadikan hujjah menurut Imam Maliki sebagai berikut:

- 1) Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas banyak dilakukan oleh penyewa karena tempatnya yang strategis, merupakan kawasan padat penduduk, dan harganya sewanya murah. kalangan penjual karena harga sangat terjangkau atau murah, meminimalisir modal, serta tidak mempersulit pembeli untuk melakukan transaksi jual beli tersebut. Hal ini sesuai dengan tujuan-tujuan syara' pada sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas adalah menjaga harta supaya tidak kehilangan karena harta tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.
- 2) Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas memiliki sifat-sifat yang rasional serta sangat bisa diterima oleh akal. Karena lahan tersebut dipakai oleh para penyewa untuk berjualan agar dapat memenuhi kebutuhan pokok warga sekitar. Penyewa lahan mendapatkan keuntungan dari jual beli yang dilakukan dengan warga sekitar.
- 3) Sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas ini telah ada sejak lama sehingga ada beberapa orang memanfaatkan lahan tersebut untuk tempat berdagang sebagai mata pencaharian utama atau kerja sampingan. Jika tidak diperbolehkan maka banyak muncul dampak negatif pada perekonomian masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Praktik sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas telah menjadi kebiasaan yang biasa dilakukan oleh pihak pemberi sewa dan pihak penyewa. Hal ini dibolehkan dengan alasan banyak menimbulkan manfaat bagi orang banyak dan menolak kerusakan. Serta kemaslahatan yang tidak bertentangan dengan Al-Qur'an, hadist, dan Ijma.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ditinjau dari hukum Islam dari segi sewa-menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru kabupaten Nanas diperbolehkan karena memenuhi rukun atau syarat *ijārah* sebab yaitu adanya pihak pemberi sewa, pihak yang menyewa, obyek *ijārah*, upah, dan akad (perjanjian).
2. dalam pembahasan seputar *maṣlahah mursalah* adalah diperbolehkan karena sewa-menyewa ini banyak mendatangkan manfaat sehingga memenuhi syarat-syarat *maṣlahah mursalah*. Sejalan dengan segala ketentuan hukum Islam yang telah disebutkan praktik sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas ini diperbolehkan untuk dilaksanakan karena tidak bertentangan dengan Al-Qur'an, hadist, dan ijma'.

B. Saran

1. Bagi pihak pengurus pasar dan pedagang sebaiknya menjaga ketertiban terkait penggunaan lahan dan membersihkan lahan yang digunakan untuk sewa-menyewa agar sewa menyewa yang dilakukan atas lahannya yang tidak terpakai ini akan lebih bermanfaat dan tidak mengganggu kemaslahatan orang banyak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.
- Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 1996.
- Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Syirkah*, Bandung, Alma'rif 1995.
- Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 1997.
- Ahmad Sanusi, *Ushul Fiqh*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2015.
- Amiriddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004.
- Amir Syariffudin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Bu Shinta (warga sekitar), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022.
- Bu trimo (pengurus pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 4 Januari 2022.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 1994.
- Dapartemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Penerbit Diponegoro, 2000.
- Depag RI, *al-Quran dan Terjemahnya*, Bandung: PT Sinar Baru Algesindo, 2006.
- Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010.
- Etta Mamang, Sopiah, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2010.
- Fitriani”*Pemanfaatanlahan di Kecamatan Rembang Kabupaten Purbalingga*”skripsi—Universitas Muhammadiyah Purwokerto, 2016.
- Gufron A.Masi’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hadari Nawawi dan Mini Kartini, *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994.
- H.Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997.

- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* cet. Ke-8 Jakarta: Rajawali Pres, 2013.
- Iwan Permana, *Hadits Ahkam ekonomi*, Jakarta: AMZAH, 2020
- I Made Pasek Diantha. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Prenada Media Group, 2017.
- Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2012.
- Juhaya S. Praja, *Ilmu Ushul Fiqih*, Bandung: Pusta Kasetia, 2010.
- Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur'an, Departement Agama Republik Indonesia, Al-Qur'an dan terjemah, Jakarta: Pustaka amani, 2005.
- Lisa Harison, *Metodologi Penelitian Politik*, cet. Ke-1, Jakarta: Kencana, 2007.
- Kompilasi Hukum Ekonomi syariah, Pasl 296 ayat (1) dan (2).
- Miftahul' Arifin, *Ushul Fiqh:Kaidah-Kaidah Penetapan Hukum Islam*, Surabaya: Citra Media,1997.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press, 2001.
- Mukhtar Yahya, Fatchur Rahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh-Islam* Bandung: Al-Ma'arif, 1993.
- M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, Jakarta: Tazkiyah institut, 1999.
- Moh. Ibnu Sabilil Huda, ,*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Jalan Dukuh Menanggal I Surabaya*' Skripsi- UIN Sunan Ampel, surabaya,2014.
- Nadya Almira, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak di Sunday Morning (Studi Kasus di Komplek GOR Satria Purwokerto)*", Skripsi—IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2019.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, 2000.
- Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqih Islam* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Noor Harisudin, *Fiqh Muamalah 1* .Jember: Pena Salsabila, 2014.
- Pak Fandy (Pihak PT. Pondok Tjandra), *Wawancara*, Sidoarjo, 15 Juli 2022
- Ponari Budianto (pedagang sayur dan buah), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 Februari 2022.
- Prof. H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* Jakarta: Kencana, 2006.

- Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Rachmat Syafei, *Ilmu Ushul Fiqh* Jakarta: CV Pustaka Setia, 1999.
- Riduwan, *Metode dan Teknik Menyusun Tesis* Bandung: Alfabeta, 2004.
- Romli SA, *Studi Perbandingan Ushul Fiqh* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.
- Sarmin Syukur, *Sumber-Sumber Hukum Islam*, Surabaya: Al-Ikhlas, 1993.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 3*, Jakarta, Pena Pundi Aksara, 2006.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terjemahan. Tirmidzi Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013.
- Sunan Ibnu Maj'ah, *Ensiklopedi Hadits - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadis shahih No. 2434 versi Al-Alamiyah.
- Sutrisno Hadi, *Metodologi research*, Yogyakarta: Yayasan Ped. Fak Psikologi UGM, 1990.
- Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, Surabaya, Asy-syifa, 2005.
- Tafuzi, Ittaqi, "*Analisis hukum islam terhadap praktik sewa menyewa lapak di Jalan Wisata Menanggal Kec. Gayungan Kota Surabaya*" skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2020.
- Tarrom (pedagang pasar), *Wawancara*, Sidoarjo, 10 januari 2022.
- Totok Jumantoro, *Kamus Ushul Fikih*, Jakarta: Amzah. 2009.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Beirut : Al-Fikr, 1984.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A