

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 38
TAHUN 2011 TERHADAP SEWA LAHAN SUNGAI DI DESA
KEBONSARI SURABAYA**

SKRIPSI

OLEH

M. FIRDAUS SETIAWAN

NIM. C92216175



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : M Firdaus Setiawan

NIM : C92216175

Fakultas/ Jurusan/ Prodi : Hukum Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Dan Peraturan Pemerintah No. 38
Tahun 2011 Terhadap Sewa Lahan Diatas Sungai Di Desa
Kebonsari Surabaya

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

Surabaya, 23 Oktober 2020


M. Firdaus Setiawan
NIM. C92216175

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh M Firdaus Setiawan NIM.C92216175 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 11 Januari 2021

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ima', written over a light blue rectangular stamp.

Dr. Imam Amrusi Jaelani, M.Ag.
NIP. 197001031997031001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh M Firdaus Setiawan NIM. C92216175 ini telah dipertahankan di depan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, tanggal 4 Februari 2021 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,



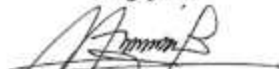
Dr. Imam Amrusi Jaelani, M.Ag.
NIP. 197001031997031001

Penguji II,



Dr. Hj. Nurhayati, M. Ag.
NIP. 196806271992032001

Penguji III,



Dr. Umi Chaidaroh, S.H., M.H.
NIP. 197409102005012001


Penguji IV,



Miftachur Rokhman Habibi, MH.
NIP. 198812162019031014

Surabaya,
Menegaskan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya




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



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : M Firdaus Setiawan
NIM : C92216175
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail address : firdaussetiawan682@gmail.com

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

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

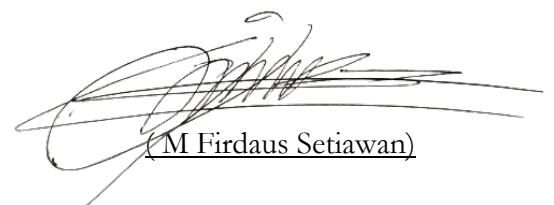
**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 38 TAHUN 2011
TERHADAP SEWA LAHAN DI ATAS SUNGAI DI DESA KEBONSARI SURABAYA**

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 8 Februari 2021
Penulis


(M Firdaus Setiawan)

ABSTRAK

Skripsi dengan judul, “Analisis Hukum Islam Dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 Terhadap Sewa Lahan Diatas Sungai Di Desa Kebonsari Surabaya” ini merupakan penelitian yang akan menjawab dua rumusan masalah yakni yang *pertama*, bagaimana praktik penyewaan lahan tanah diatas sungai desa Kebonsari, Surabaya? *Kedua* Bagaimana analisis hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No.38, Tahun 2011 terhadap penyewaan tanah diatas sungai di desa kebonsari, Surabaya.

Data penelitian ini dihimpun melalui wawancara dan dokumentasi bersama dengan pihak-pihak yang terkait, yaitu pihak penyewa lahan masyarakat umum dan pihak yang menyewakan lahan Ketua RT. Jenis dari penelitian skripsi ini yakni bersifat kualitatif. dan yang selanjutnya dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data yang sebagaimana terkumpul apa adanya dalam hal ini tentang Sewa lahan diatas sungai di desa Kebonsari Surabaya kemudian dianalisis dengan menggunakan hukum islam dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa *pertama*, praktek Praktik sewa menyewa lahan diatas sungai di Kebonsari RT 07 RW 02 Kecamatan Kebonsari Surabaya dilakukan oleh ketua RT 07 dengan menyewakan lahan kosong yang berada diatas sungai kepada para warganya tanpa ada izin sebagai tempat usaha dari pihak yang berwenang dari Pemerintah Kota Surabaya. Hal ini dilakukan guna untuk menambah keuangan kas desa dan para warga yang menyewanya tiap bulannya dikenai biaya Rp.65.000,. . *Kedua* jika dianalisis dengan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 bahwa objek yang disewakan haruslah dimiliki oleh orang yang menyewakannya dan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 juga menyatakan apabila setiap orang yang hendak melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin seperti yang tercantu didalam pasal 57 ayat (1). dimana dalam hal ini ketua RT 07 menyewakan tanpa adanya izin dari Pemerintah Kota Surabaya yang berwenang atas hal tersebut.

Adapun sarana yaitu bagi ketua RT 07 hendaknya terlebih dahulu mengajukan izin kepada Pemerintah Kota Surabaya agar tidak menimbulkan perselisihan antara warga dengan Ketua RT dan pihak-pihak lainnya yang bersangkutan dan bagi warga Kebonsari dan sekitarnya yang menyewa hendaknya terlebih dahulu mencari tahu mengenai dari objek yang akan disewanya supaya tidak ada penyesalan dikemudian harinya.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Dan Pembatasan Masalah.....	11
C. Rumusan Masalah	12
D. Kajian Pustaka.....	13
E. Tujuan Penelitian	15
F. Kegunaan Hasil Penelitian	16
G. Definisi Oprasional	16
H. Metode Penelitian.....	18
I. Sitematika Pembahasan	22
BAB II Ijarah, dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011	24
A. <i>Ijārah</i>	24
1. Pengertian <i>Ijārah</i>	24
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	28
3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i>	33
4. Hal-hal yang wajib dilakukan oleh mu'jir.....	44
5. Macam – Macam <i>Ijārah</i>	44
6. Pembayaran Upah Dan Sewa	50
7. Menyewakan barang sewaan.....	50
8. Pembatalan Barang Sewaan	51
9. Berakhirnya Akad <i>Ijārah</i>	54
B. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 Terhadap Sewa Lahan Diatas Sungai Di Kebonsari Surabaya.....	56

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWAWA LAHAN DIATAS SUNGAI DI DESA KEBONSARI SURABAYA	58
A. Profil Desa Kebonsari	58
1. Letak Geografis.....	58
2. Kehidupan Masyarakat Kebonsari	59
3. Keadaan penduduk	60
B. Gambaran Sewa Menyewa Lahan Diatas Sungai	62
1. Latar Belakang	62
2. Sejarah Sewa Menyewa	64
3. Unsur sewa menyewa.....	65
4. Penghasilan para penyewa	67
5. Akibat sewa menyewa	68
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 38 TAHUN 2011 TERHADAP SEWA LAHAN DIATAS SUNGAI DI KEBONSARI SURABAYA	72
A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Lahan Diatas Sungai Di Kebonsari Surabaya.....	72
B. Analisis Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 Terhadap Sewa Menyewa Tanah Diatas Sungai Di Kebonsari Surabaya	75
BAB V PENUTUP.....	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN.....	86

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Profil Wilayah Kelurahan Kebonsari.....	58
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Menurut Agama.....	61
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia Dan Gender	61



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah salah satu makhluk yang diciptakan oleh Allah Swt yang memiliki karakteristik yang khas. Untuk dapat memahami siapakah manusia itu Maka, manusia harus dikaji sebagai objek yang menyeluruh dan mendalam, yaitu dengan memahami potensi kehidupan yang memengaruhi hidupnya. Potensi kehidupan yang dimaksud adalah ciri khas yang diberikan oleh sang pencipta yang diberikan kepada setiap makhluk hidup¹.

Memang, manusia adalah makhluk Tuhan yang tercipta dari setetes air hina (sperma). Namun ia juga adalah makhluk Tuhan yang memiliki bentuk yang paling sempurna, baik secara fisik maupun non fisik (*spiritualitas*). Dengan kesempurnaan yang dimiliki inilah, maka ia mampu mengungguli kebaikan makhluk-makhluk Tuhan yang lain, bahkan lebih baik dari pada malaikat. Seperti dalam firman Allah Swt disebutkan dalam al-qur'an :

لَقَدْ خَلَقْنَا الْإِنْسَانَ فِي أَحْسَنِ تَقْوِيمٍ

Artinya: “sesungguhnya Kami telah menciptakan manusia dalam bentuk yang sebaik-baiknya” (Q.S. AT Tin: 4)².

¹ Tim Reviewer MKD UIN SUNAN AMPEL, IAD-ISD-IBD, cet.5, (Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2015), 7.

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung : Jumanatul 'Ali, 2005), 598.

Dan atas kesempurnaan yang dimilikinya pula, maka Allah Swt menjadikannya sebagai “*khalifatullah fi Al-Ard*”, sebagai wakil Allah Swt untuk menciptakan bayang-bayang kehidupan surgawi diatas dunia. dalam firman Allah Swt disebutkan dalam al-qur’an:

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ۗ قَالُوا أَتَجْعَلُ فِيهَا مَن يُفْسِدُ فِيهَا وَيَسْفِكُ الدِّمَاءَ وَنَحْنُ نُسَبِّحُ بِحَمْدِكَ وَنُقَدِّسُ لَكَ ۗ قَالَ إِنِّي أَعْلَمُ مَا لَا تَعْلَمُونَ

Artinya: “Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para Malaikat: "Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi". Mereka berkata: "Mengapa Engkau hendak menjadikan (khalifah) di bumi itu orang yang akan membuat kerusakan padanya dan menumpahkan darah, padahal kami senantiasa bertasbih dengan memuji Engkau dan mensucikan Engkau?" Tuhan berfirman: "Sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui". (QS. Al Baqarah:30)³.

Namun akan tetapi, ada sesuatu yang dimiliki olehnya, dan ini adalah pembeda antara manusia dan makhluk Tuhan yang lainnya. Sesuatu itu adalah akal fikiran, Akal adalah sesuatu yang abstrak namun dapat dirasakan fungsi dan manfaatnya. Akal adalah potensi *ruhaniyyah* yang dimiliki oleh manusia yang berfungsi sebagai alat berfikir, merenng dan serta mempertimbangkan sesuatu. Akal adalah pembeda antara manusia dengan binatang⁴.

Manusia diciptakan oleh Allah Swt sebagai yang sempurna, hal ini karena manusia memiliki akal yang tidak dimiliki oleh makhluk lainnya. Dengan akal yang dimilikinya tersebut telah mengangkat kedudukan manusia tersebut sekaligus menjadikannya makhluk yang paling utama.

³ Ibid., 7.

⁴ Maftuh Ahnan, *Filsafat Manusia*, (Surabaya : Terbit Terang), 5.

Manusia disebut juga *Hayawanun Nathiq* yang artinya makhluk yang berakal. Keunggulan manusia dibandingkan dengan makhluk yang lain disebabkan oleh akal yang dimilikinya. Dengan akal, manusia bisa berkreasi, berbudaya dan menguasai dunia dengan ilmu pengetahuan yang dimilikinya.

Dalam al-quran tidak kurang dari 49 kali disinggung tentang pengertian akan kesemuanya, menganjurkan dan mensyaratkan penggunaan akal dalam rangka mencapai kesuksesan hidup⁵,

Manusia sebagai makhluk sosial sangat berperan penting dalam kehidupan sehari-hari. Dan disamping peran itu manusia harus ingat bahwa ada aturan-aturan (hukum) yang mengatur tentang hubungan mereka antara manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan kehidupan sehari-hari. Hal ini dalam Islam sering disebut juga sebagai Muamalah.

Menurut istilah, pengertian muamalah dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu muamalah dalam arti luas dan pengertian muamalah dalam arti sempit. Definisi muamalah dalam arti luas dijelaskan oleh para ahli sebagai berikut.

A. Al Dimiyati berpendapat bahwa muamalah adalah:

التَّحْصِيلُ الدُّنْيَوِيِّ لِيَكُونَ سَبَبًا لِلْآخِرِ

“menghasilkan duniawi, supaya menjadi sebab suksesnya masalah ukhrawi”.

⁵ Tim Reviewer MKD UIN SUNAN AMPEL..., 11.

B. Muhammad Yusuf Musa berpendapat bahwa muamalah adalah peraturan-peraturan Allah yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.

C. Muamalah adalah segala peraturan yang diciptakan Allah untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam hidup dan kehidupan.

Dari pengertian dalam arti luas diatas, kiranya dapat diketahui bahwa muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi dalam pergaulan sosial. Sedangkan pengertian muamalah dalam arti sempit (khas), didefinisikan oleh para ulama sebagai berikut.

a. Menurut Hudlair Byk.

أَلْمُعَا مَلَاتُ جَمِيعِ الْعُقُودِ الَّتِي بِهَا يَتَبَا دَلُ مَنَا فِعْهُمُ

“muamalah adalah semua akad yang membolehkan manusia saling menukar manfaatnya.”

b. Menurut Idris Ahmad, muamalah adalah aturan-aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara yang paling baik.

c. Menurut Rasyid Ridha, muamalah adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara-cara yang telah ditentukan.

Dari pandangan diatas, kiranya dipahami bahwa yang dimaksud dengan fiqh muamalah dalam arti sempit adalah aturan-aturan Allah yang wajib

ditaati yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam kaitannya dengan cara memperoleh dan mengembangkan harta benda⁶.

Sesuai dengan pembagian muamalah, maka ruang lingkup fiqh muamalah juga terbagi dua. Ruang lingkup muamalah yang bersifat *adabiyah* ialah ijab dan Kabul, saling meridhai, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak, hak dan kewajiban, kejujuran pedagang, penipuan, pemalsuan, penimbunan dan segala sesuatu yang bersumber dari indra manusia yang ada kaitannya dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat.

Ruang lingkup pembahasan *madiyah* ialah masalah jual-beli (*al-Bay al-Tijarah*), gadai (*al-Rahn*), jaminan dan tanggungan (*Kafalan dan Dlamam*), pemindahan utang (*Hiwalah*), jatuh bangkrut (*taflis*), batasan bertindak (*al-Hajru*), perseroan atau perkongsian (*al-Shirkah*). Perseroan harta dan tenaga (*al-Mudharabah*), sewa-menyewa (*al-Ijārah*), pemberian hak guna pakai (*al-Ariyah*), barang titipan (*al-Wadlit'ah*), barang temuan (*al-Luqathah*), garapan tanah (*al-mujara'ah*), sewa-menyewa tanah (*al-mukhabarah*), upah (*ujrat al'amal*), gugatan (*al-Syuf'ah*), sayembara (*al-Ji'alah*), pembagian kekayaan bersama (*al-Qismah*), pemberian (*al-Hibah*), pembebasan (*al-Ibra*), damai (*al-Shulhu*) dan ditambah dengan beberapa masalah mu'ashirah (*Mahaditsah*), seperti masalah bunga bank, asuransi, kredit dan masalah-masalah baru lainnya⁷.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005.), 1-3.

⁷ Ibid., 5.

Seperti yang terjadi pada zaman sekarang ini manusia berperan penting dalam kehidupannya sehari-hari, terutama dalam masalah ekonomi masyarakat yang mana dengan melihat kondisi masyarakat yang berbeda-beda dari yang satu dengan yang lainnya pasti dibutuhkan bagi mereka untuk saling berinteraksi mengenai masalah apa yang mereka keluhkan dalam kegiatan ekonomi mereka. Seperti halnya jual-beli, sewa-menyewa, kerjasama, pinjam meminjam dan utang piutang.

Untuk itu terkadang seseorang belum dapat memenuhi kebutuhannya untuk itu terkadang seseorang melakukan penyewaan baik itu berupa barang, maupun jasa. Kepada orang lain untuk memenuhi kebutuhannya. dengan syarat dan ketentuan antara kedua belah pihak yang saling bersangkutan, dengan adanya peminjaman inilah tumbuhlah adanya proses sewa-menyewa yang dilakukan oleh sebagian masyarakat untuk dapat membantu meringankan dari sebagian kebutuhannya yang masih belum bisa terpenuhi dengan melakukan hal sewa-menyewa.

Sewa-menyewa merupakan suatu kegiatan yang diperbolehkan dalam islam karena mengandung unsur tolong-menolong. Sewa menyewa yakni termasuk akad untuk memiliki suatu manfaat yang dimaklumi dengan pembayaran tertentu⁸. Dalam bahasa Arab, sewa-menyewa disebut juga dengan *al-Ijārah*. *Ijārah* yaitu akad atas manfaat yang disertai dengan

⁸ Barmawie Umary, *Fiqih Ibadat Muammalah dan Munakahat*, (Solo : CV. Ramadhani, 1986), 115.

imbalan⁹. Secara etimologis, kata *ijārah* berasal dari kata *ajru* yang berarti ‘*iwadhu* penganti. Oleh karena itu, *tsawah* ‘pahala’ disebut juga dengan *ajru* ‘upah’.

Dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut *mu’ajir* dan orang yang menyewa disebut *musta’jir*, sedangkan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ujrah*¹⁰. Dalam syariat Islam, *Ijārah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi¹¹. *al-Ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti seperti sewa-menyewa, kontrak, menjual jasa, dan sebagainya.

Secara terminologi perlu dikemukakan beberapa pendapat para ulama’, antara lain :

- a. Menurut Ali Al-Khafif, *al-Ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.
- b. Menurut ulama Syafi’iyah, *al-Ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.

⁹ Panji Adam, *Fiqih Muamalah Maliyah* (Bandung : Mandar Maju, 1992), 152.

¹⁰ Sohari Sahrani dan Ru’fah Abdullah, *Fiqih Muamalah* (Bogor : Ghalia Indonesia, 2002), 172.

¹¹ Sayyid Sabiq, *fiqih sunnah jilid 4*, (Jakarta : Pena Budi Aksara, 2006), 203.

- c. Menurut ulama' Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan¹².

Dasar hukum *ijārah* (sewa) disahkan syariat berdasarkan al-qur'an, sunnah, dan ijma'. Dasar hukum *ijārah* dalam al-qur'an adalah¹³:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya : "jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya" (Al-Thalaq:6)¹⁴.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتُمُ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya : "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Al Qasas:26)¹⁵

Sewa-menyewa juga memiliki permasalahan dalam liku-liku apabila dikerjakan ataupun dilaksanakan tanpa aturan dan norma yang tepat baik itu secara hukum perdata maupun secara hukum islam. Maka dapat memicu kerusakan didalam masyarakat. Seperti beberapa ayat dalam al-Qur'an dan Hadis yang dijelaskan diatas akan diperbolehkannya melakukan akad sewa-

¹² Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2014), 72.

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 116.

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta Timur: CV. Darus Sunnah, 2002), 559.

¹⁵ Ibid, 388.

menyewa. pada dasarnya akad ijarah seperti akad jual-beli, yang mana diperhatikan hukumnya oleh syari'at Islam. Namun akad ijarah hanya bersifat sementara, sedangkan akad pada jual beli bersifat permanen. Karena yang berpindah adalah kepemilikan akan suatu barang bukan hanya manfaatnya saja.

Salah satu bentuk produk dari muamalah yang disyariatkan oleh Islam adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa yang baik sesuai dengan syariah adalah sewa menyewa yang tidak adanya unsur pemaksaan, barang yang disewakan jelas bukan kategori barang yang diharamkan dalam syariat Islam, tidak ada unsur penipuan, dan sebagainya yang dapat merugikan salah satu pihak.

Di Desa Kebonsari Surabaya terdapat suatu tempat yang dijadikan lahan usaha yang berdiri diatas sungai, yang mana lahan tersebut dijadikan tempat usaha cuci motor. Bahwa seperti yang tertera dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011, yakni membahas masalah tentang sungai yang mana dalam Peraturan Pemerintah tersebut mengatur mengenai ruang sungai, pengelolaan sungai, perizinan, sistem informasi, dan pemberdayaan masyarakat. Yang mana jika dilihat dari Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 ini bahwa di Desa Kebonsari Surabaya tanah atau lahan yang dijadikan tempat usaha tersebut bukanlah tanah yang semestinya dijadikan tempat usaha atau di sewakan, yang mana tanah tersebut adalah tanah garis sempadan sungai sebagaimana yang dijelaskan pada pasal 5 bab (2) mengenai ruang sungai ayat (1) huruf b, yang mana disitu menjelaskan

sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak terganggu. Dan juga tanah tersebut adalah tanah yang dikuasai oleh Negara dan merupakan kekayaan Negara. seperti yang telah disebutkan dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 pada pasal 3 Bab 1 mengenai ketentuan umum. Maka yang dilakukan penyewa bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 dan juga rukun syarat *ijārah*.

Melihat keadaan di daerah desa kebonsari yang letaknya strategis untuk mendirikan berbagai jenis usaha dimana di daerah tersebut ada yang sedikit menonjol menjadi sorotan mata pada daerah tersebut. Yaitu salah satu usaha jasa cuci motor yang mana disitu letaknya diatas bantaran sungai di desa kebonsari. yang mana seakan menjadi ciri khas didaerah desa kebonsari Surabaya, Namun tempat atau lahan yang mereka sewa dan mereka tempati itu berada pada tanah milik daerah, yang mana seharusnya tanah tersebut tidak boleh untuk di tempati ataupun mendirikan suatu bangunan. Mereka menganggap sudah biasa bahkan mereka sesama pemilik usaha cuci motor didesa kebonsari Surabaya mengecor atau membeton semi permanen tanahnya untuk dijadikan lapak alas usaha mereka. yang mana pengecoran alas itu seakan seperti membuat permanen akan pondasi diatas bantaran sungai, hal tersebut dilakukan guna untuk mempermudah dalam usaha melakukan pekerjaanya. Para pemilik tempat usaha cuci motor tersebut mereka rata-rata sama persis melakukan hal tersebut, untuk usahanya.

Padahal dalam Islam sewa-menyewa seperti ini seharusnya menanyakan terlebih dahulu tentang tanah tersebut untuk melengkapi unsur sewa-menyewa yang baik dan benar tentang kejelasan akan tanah yang mereka sewa. Terlebih lagi jika dilihat dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2011 yang mana didalamnya membahas masalah tentang sungai. Yang mana dalam Peraturan Pemerintah ini mengatur seperti mengenai ruang sungai, perizinan, sistem informasi, dan pemberdayaan masyarakat.

Dari permasalahan tersebut penulis tertarik untuk membahas permasalahan yang terjadi untuk dikaji lebih dalam mengenai permasalahan yang terjadi untuk diketahui kajian hukumnya berdasarkan *ijārah* dan Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2011. Oleh karena itu penulis membuat penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Islam Dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 Terhadap Sewa Lahan Diatas Sungai Di Desa Kebonsari Surabaya”.

B. Identifikasi Dan Pembatasan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis paparkan diatas, maka dapat ditulis identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Sejarah mengenai tanah yang dijadikan sewa-menyewa.
2. Faktor utama dari penyebab terjadinya penyewaan.
3. Pelaksanaan penyewaan lahan tanah.
4. Dampak yang ditimbulkan dari adanya sewa-menyewa.

5. Praktik sewa menyewa lahan tanah diatas sungai di Desa Kebonsari Surabaya.
6. Ketentuan penyewaan lahan tanah.
7. Manfaat dari obyek yang disewakan.
8. Analisis hukum Islam *al-Ijārah* dan Peraturan Pemerintah No. 38, Tahun 2011 dalam praktik sewa-menyewa lahan tanah diatas sungai Desa Kebonsari Surabaya.

Melihat luasnya akan pembahasan sewa – menyewa dan Peraturan Pemerintah No. 38, Tahun 2011 dalam identifikasi masalah diatas, maka penulis membatasi masalah dalam pembahasan ini, dengan:

1. Praktik sewa-menyewa (*al-Ijārah*) lahan cuci motor diatas sungai di desa kebonsari, Surabaya.
2. Analisis Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No.38, Tahun 2011 terhadap sewa lahan diatas sungai di Desa Kebonsari, Surabaya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat dirumuskan masalah pokok dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana praktik penyewaan lahan tanah diatas sungai desa kebonsari, Surabaya.
2. Bagaimana Analisis Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No.38, Tahun 2011 terhadap penyewaan tanah diatas sungai di Desa Kebonsari, Surabaya.

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian / penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian / penelitian yang telah ada.¹⁶

1. Pertama Afis Sunani Khoiroiswa (2015)¹⁷, “ Analisis Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Tanah Fasum Yasbhum (studi kasus di perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Sidoarjo)”. Dalam skripsi ini mempunyai persamaan dan perbedaan. Persamaannya yaitu mengenai objek yang di teliti adalah mengenai tanah yang sama-sama di analisis menggunakan akad *ijārah*. Namun adapun perbedaannya dalam skripsi ini yaitu menganalisis juga dengan menggunakan Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 2011.

Dimana bahwa praktik sewa-menyewa tanah fasum tersebut dalam melakukan Praktik sewa-menyewa tanah fasum yang dilakukan oleh pengurus RW. 05 di perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Candi Sidoarjo menurut hukum Islam hal tersebut tidak sesuai dengan persyaratan yang ada, karena adanya pelanggaran terhadap syarat rukun *ijārah* khususnya terhadap obyek sewa dalam hal kepemilikan. dengan arti orang yang

¹⁶ Tim Penyusun, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya : UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014), 8.

¹⁷ Afis Sunani Khoiroiswa, “Analisis Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Tanah Fasum Yasbhum (studi kasus di perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Sidoarjo)” (Skripsi --- UIN SA Surabaya, 2019).

menyewakan harus mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan penuh atas objek *ijārah*. Dalam teori kepemilikan diterangkan bahwa dalam memanfaatkan benda juga harus ada sebuah perizinan untuk menggunakan fasilitas umum. Walaupun penggunaan hasil sewa dengan tujuan baik tetap saja tidak diperbolehkan karena cara memperolehnya dengan cara melawan hukum sehingga tidak sesuai dengan syariat Islam.

2. Kedua penelitian Siti Khamsiyah (2019)¹⁸, “Analisis Teori *Ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya”. Dalam skripsi ini mempunyai persamaan dan perbedaan. yang mana di dalam persamaanya yaitu sama-sama menganalisis menggunakan akad *ijarah*. Namun dalam perbedaanya dalam skripsi ini yaitu obyek yang diteliti yaitu tanah milik Pemkot Surabaya. Yang mana menyatakan bahwa jika dianalisis berdasarkan teori *ijārah*, maka praktik tersebut tidaklah sah, karena syarat pada *ijārah* bahwa obyek yang harus dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diijinkan untuk disewakan tidak terpenuhi, dimana dalam hal tersebut ketua RT. 01 menyewakan tanah tanpa ijin dari pemilik aslinya yakni Pemkot Surabaya.
3. Ketiga Kirana Dara Oryntasari (2019)¹⁹, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima Di Kawasan Gading Fajar

¹⁸ Siti Khamsiyah, “Analisis Teori *Ijārah* Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya” (Skripsi --- UIN SA Surabaya 2019).

¹⁹ Kirana Dara Oryntasari, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo” (Skripsi --- UIN SA Surabaya 2019).

Sidoarjo”. Hasil dari kesimpulan skripsi ini yaitu praktik sewa-menyewakan lahan yang merupakan fasilitas umum kepemilikan warga perumahan Sidokare Indah RT.19/RW.04 dikawasan Gading Fajar Sidorjo, dilakukan tanpa ada perjanjian tertulis. Dalam skripsi ini memiliki persamaan dan perbedaan. Persamaanya adalah sama-sama menggunakan akad *ijārah*. Namun perbedaan dalam skripsi ini yaitu lebih mengarah pada penerapan dari akad *ijārah* dan *masalah mursalah*. Yang menyatakan bahwa Hasil dari Praktik sewa lahan dikawasan Gading Fajar Sidoarjo sah menurut hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat *ijārah*, karena dilakukan dengan itikad baik serta tidak ada unsur pemaksaan dan tidak ada unsur *ghārar*. Selain itu praktik tersebut telah memenuhi kemanfaatan yang ditinjau dari *masalah mursalah*. Warga memperoleh uang sewa sebagai uang kas RT dan PKL memperoleh penghasilan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penelitian ini mempunyai tujuan:

1. Untuk mengetahui tentang Proses Praktik penyewaan lahan tanah diatas sungai Desa Kebonsari, Surabaya
2. Untuk mengetahui tentang analisis Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No.38, Tahun 2011 terhadap penyewaan lahan tanah diatas sungai di Desa Kebonsari, Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan sangat bermanfaat, sekurang-kurangnya dalam 2 (dua) hal dibawah ini:

1. Aspek teoritis

Hasil dari penelitian ini sebagai bahan referensi dan informasi bagi para peneliti yang akan datang serta dapat dijadikan sebagai acuan untuk pertimbangan bagi peneliti berikutnya untuk membuat penelitian yang lebih sempurna.

2. Aspek praktis

Hasil dari penelitian ini sebagai penjelasan bagi masyarakat dan juga sebagai bahan referensi tentang pandangan Hukum Islam pada kegiatan penyewaan (*al-Ijārah*) dan Peraturan Pemerintah No.38, Tahun 2011 di Desa Kebonsari Surabaya.

G. Definisi Oprasional

Definisi oprasional adalah deretan pengertian yang dipaparkan secara jelas untuk memudahkan dalam pembahasan ini diantaranya:

Hukum Islam	:Peraturan yang dirumuskan secara terperinci dan memiliki kekuata yang mengikat. Dimana peraturan tersebut didasarkan pada wahyu Allah Swt dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku
-------------	--

manusia mukalaf yang diyakini dan diakui mengikat bagi semua yang beragama Islam²⁰. Sumber Hukum Islam berasal dari al-Qur'an, Hadits atau Sunnah Nabi Muhammad Saw, Ijma' dan Qiyas.

Sewa Menyewa Tanah

:Tanah yang disewa yaitu tanah yang berada diatas sungai yang digunakan dan diambil manfaat atas lahan yang berfungsi sebagai sempadan sungai.

Peraturan Pemerintah No. 38, Tahun 2011 : Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38, tahun 2011 yakni membahas masalah tentang sungai. Seperti yang dijelaskan didalam Bab 1 pasal 2 peraturan pemerintah ini mengatur mengenai ruang sungai, pengelolaan sungai, perizinan, sistem informasi, dan pemberdayaan masyarakat.

²⁰ Mardani, '*Hukum Islam : "Kumpulan Peraturan tentang Hukum islam di Indonesia"* (Jakarta : KENCANA Prenadamedia Group, 2015), 10.

H. Metode Penelitian

penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian lapangan (*field research*).

Yang mana data yang dikumpulkan berdasarkan data yang diperoleh dari lapangan sebagai obyek penelitian kualitatif. Yang mana penulisan skripsi ini agar dapat tersusun dengan benar, maka penulis maka penulis memandang perlu untuk mengemukakan metode penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. Data yang dikumpulkan

Dari melihat persoalan diatas, maka data yang akan digali dan dikumpulkan meliputi:

- a. Data yang berkaitan dengan proses sewa – menyewa lahan tanah untuk usaha.
- b. Analisis Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No. 38, Tahun 2011 terhadap praktik penyewaan lahan tanah.

2. Sumber Data

Berdasarkan data diatas yang akan dikumpulkan, maka yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah:

a. Sumber primer

Sumber data primer disini adalah sumber data yang didapatkan secara langsung dari penelitian. Dalam penelitian ini sumber data primer adalah:

- 1) Pemerintah Desa (Kepala Desa / RT / RW).

2) Penyewa lahan tanah atau pemilik usaha.

b. Sumber skunder

Sumber sekunder adalah bahan pustaka yang berisikan informasi dari sumber primer. Sumber data ini diambil dari buku-buku yang berhubungan dengan muamalah, website, serta dari dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini. Dan sumber ini berfungsi untuk menunjang dan memperkuat akan data-data yang ada didalam sumber primer. Dalam penelitian ini sumber data sekunder diambil dari :

- 1) Nasrun Harun, Fiqih Muamalah.
- 2) Sayid Sabiq, Fiqih Sunnah.
- 3) Muhammad Yazid, Hukum Ekonomi Islam.
- 4) Abu Azam Al-Hadi, Fiqih Kontemporer.
- 5) Madani, Hukum Perikatan Di Indonesia.
- 6) Masruhan, Metodologi Penelitian Hukum.
- 7) Barmawie Umary, Fiqih Ibadat Muammalah Dan Munakahat.
- 8) Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, yang mana tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka penelitian tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini adalah:

a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data esensial dalam penelitian terlebih lagi penelitian dengan pendekatan kualitatif²¹. Observasi atau pengamatan yakni suatu pengalihan data dengan cara mengamati gejala yang diteliti. Dalam hal ini panca indra manusia diperlukan untuk menangkap gejala atau hal yang diamati. Apa yang telah ditangkap tadi, dicatat dan selanjutnya catatan tersebut dianalisis²².

Oleh karena itu penulis menggunakan metode observasi ini untuk menyakinkan adanya sebuah media objek yang secara nyata tidak dapat dilakukan manipulasi tentang bagaimana mengenai praktik kegiatan sewa-menyewa lahan usaha di atas sungai di Desa Kebonsari Surabaya.

²¹ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2014), 180.

²² Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), 70.

b. Wawancara

Menurut Kartini Kartono, wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu merupakan proses Tanya jawab lisan, dimana dua orang atau lebih berhadap-hadapan secara fisik. Pihak *interviewee* diharap mau memberikan keterangan serta penjelasan, dan menjawab semua pertanyaan yang diajukan kepadanya. bahkan, terkadang ia membalas dengan mengajukan pertanyaan – pertanyaan pula. Hubungan antar *interviewer* dengan *interviewee* disebut sebagai “*a face to face non-reciprocal relation*” (relasi muka berhadapan muka yang tidak timbal balik). Wawancara (*interview*) ini dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan tanya jawab sepihak, yang dilakukan secara sistematis dan berdasarkan tujuan *research*²³.

Yang mana dalam hal ini penulis akan terjun ke lapangan yakni Desa Kebonsari Surabaya dengan mewawancarai langsung pihak Pemerintah Desa dan orang-orang yang bersangkutan dalam penyewaan lahan tanah diatas sungai.

4. Teknik analisis data

Setelah penulis mengumpulkan data yang telah dihimpun, kemudian menganalisisnya dengan menggunakan metode deskriptif analitis. Deskriptif analitis yaitu menggambarkan atau menguraikan sesuatu hal

²³ Masruhan, *Metodologi penelitian Hukum...*, 191.

menurut apa adanya yang sesuai dengan kenyataannya. Dengan mengumpulkan data-data dan fakta tentang penyewaan lahan tanah untuk usaha cuci motor diatas sungai di desa kebonsari Surabaya yang disertai analisis untuk mengambil kesimpulan. Penulis menggunakan teknik ini karena ingin memaparkan, menjelaskan dan menguraikan data yang terkumpul kemudian disusun dan dianalisis dan diambil kesimpulan.

Pola pikir yang dipakai adalah deduktif yaitu merupakan metode yang digunakan untuk mengemukakan data – data tentang kenyataan dan fakta – fakta dari hasil penelitian di desa kebonsari Surabaya, dan kemudian ditinjau dari segi Hukum Islam dengan menggunakan akad *al-Ijārah* dan Peraturan Pemerintah No. 38, Tahun 2011.

I. Sitematika Pembahasan

Agar mempermudah dalam memahami hasil penelitian ini, maka penulis menganggap perlu mensistematisasikan pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut :

Bab Pertama : dalam bab ini penulis menyajikan pendahuluan yang mana peneliti memaparkan seluruh isi penelitian secara umum yang terdiri dari : latar belakang, identifikasi, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi oprasional, metode penelitian, sitematika pembahasan.

Bab kedua : dalam bab ini penulis menjelaskan tentang pengertian Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No. 38, Tahun 2011. Sumber – sumber Hukum Islam, pengertian *Ijārah* (sewa), dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, hikmah *ijārah* (sewa),

Bab ketiga : bab ini berisikan tentang hasil penelitian proses penyewaan lahan tanah diatas sungai. Dalam sub bab ini dibahas letak geografis, letak demografis, keadaan sosial, keadaan ekonomi, keadaan pendidikan, dan gambaran proses penyewaan lahan tanah untuk usaha cuci motor diatas sungai di desa kebonsari Surabaya.

Bab keempat : yaitu merupakan kajian analisis atau jawaban dari rumusan permasalahan dalam penelitian ini. Yang mana bab ini berisi tentang proses penyewaan lahan tanah untuk usaha cuci motor diatas sungai di desa kebonsari Surabaya. Serta analisis Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No. 38, Tahun 2011 terhadap proses penyewaan lahan tanah untuk usaha cuci motor diatas sungai di desa kebonsari Surabaya.

Bab kelima : bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

Ijarah, dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011

A. Ijārah

1. Pengertian Ijārah

Dalam bahasa arab, ijarah berarti upah, sewa, jasa, imbalan. *Ijārah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa dan lain-lain²⁴.

Secara etimologis, kata *ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwad* yang dalam bahasa Indonesia berarti pengganti atau upah. Menurut rachmat syafi'I, *Ijārah* secara bahasa adalah *Bai'ul manfaati* (menjual manfaat)²⁵.

Dalam pasal 20 menurut kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) mendefinisikan *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran²⁶.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan dengan membayar uang sewa dan menyewa yang mana berarti memakai dengan membayar uang sewa. Jadi sewa menyewa dapat

²⁴ Sayyid sabiq, *fiqih sunnah*, (Jakarta : pena pundi aksara, 2006), 203.

²⁵ Rachmat syafi'I, *fiqih muamalah* (Bandung : CV. Pustaka setia, 2001), 12.

²⁶ Imam mustofa, *fiqih mu'amalah kontemporer*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016), 102.

diartikan memakai barang orang lain dengan memberikan uang kepadanya sebagai imbalan sewa menyewa tersebut²⁷.

Menurut zainudin ali dalam bukunya Hukum Perdata Islam di Indonesia menjelaskan *ijārah* adalah suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa dan pihak yang mempersewakan suatu harta atau barang tertentu untuk mengambil suatu manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu yang ditentukan²⁸.

Menurut saleh al fauzan, *ijārah* ada dua jenis yaitu yang pertama adalah *ijārah* yang berlangsung atas manfaat yang berasal dari suatu benda tertentu atau dari benda-benda yang disebutkan ciri-cirinya. Jenis yang kedua yaitu menyewa (mengupah) orang untuk suatu pekerjaan tertentu²⁹.

Menurut Muhammad Shalih al Munajjid *ijārah* adalah akad atas suatu manfaat (jasa) yang dibenarkan dengan takaran atau ukuran yang telah diketahui dan dalam waktu yang telah ditentukan³⁰.

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan

²⁷ Tim penyusun kamus pusat bahasa, *kamus besar bahasa Indonesia*, (Jakarta : balai pustaka, 2005), 833.

²⁸ Zainuddin ali, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Jakarta : sianar grafika, 2006), 150.

²⁹ Shaleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-Hari*, terj. Abdul hayyie al-kattani, (Jakarta : gema insani press, 2005), 482.

³⁰ Muhamad Shalih Al-Munajjid, *Intisari Fiqih Islami*, (Surabaya : fitrah mandiri sejahtera, 2007), 159.

demikian akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, namun hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa³¹.

Adapun secara terminologi, yang dikemukakan oleh para ulama fiqh berbeda pendapat, antara lain:

1. Menurut Ali al-Khafif, *ijārah* merupakan sebuah transaksi terhadap sesuatu hal yang bermanfaat dengan suatu imbalan³².
2. Menurut ulama syafi'iyah, *ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah, dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu³³.
3. Menurut hanabilah *ijārah* adalah akad terhadap manfaat yang diperbolehkan oleh syara' dapat diambil sewaktu-waktu pada waktunya yang telah ditentukan, baik berupa benda tertentu maupun sifat dalam tanggungan atau pekerjaan tertentu dengan adanya imbalan tertentu³⁴.
4. Menurut Malikiyah *ijārah* adalah kepemilikan terhadap manfaat sesuatu yang diperbolehkan pada waktu yang diketahui disertai dengan adanya kompensasi atau imbalan³⁵.

³¹ Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah, 55.

³² Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 72.

³³ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : predana media group, 2012), 277.

³⁴ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), 198-199.

³⁵ Ibid, 198.

5. Menurut Hanafiyah, *ijārah* adalah suatu akad atau transaksi terhadap suatu manfaat dengan memberikan imbalan³⁶.
6. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *Ijārah* merupakan akad sewa barang dengan jangka waktu tertentu dengan adanya pembayaran³⁷.
7. Menurut Fatwa DSN-MUI, *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa yang terdapat jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti adanya pemindahan kepemilikan barang itu sendiri³⁸.

Dari definisi-definisi diatas tersebut dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang mana prinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijārah* atau sewa-menyewa. Dari definisi diatas dapat diambil intisari bahwa *ijārah* atau sewa-menyewa adalah suatu akad atas manfaat dengan sebuah imbalan. Yang mana dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang³⁹.

Dalam Hukum Islam, pemilik yang menyewakan disebut dengan *mu'ajjir*, orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*, suatu hal yang

³⁶ A ghufuran mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : PT Raja grafindo persada, 2002), 182.

³⁷ Pasal 20 ayat (9) *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

³⁸ Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 *tentang Pembiayaan Ijarah*

³⁹ Ahmad Wardi Muslich, *fiqh muamalat*, (Jakarta : Amzah, 2010), 317.

diambil manfaatnya (barang yang disewakan) disebut dengan, ma'jur, dan imbalan untuk pemanfaatan barang disebut dengan, *ujrah/ajran*⁴⁰.

Dewan Syariah Nasional menjelaskan pengertian *ijārah* sebagai “akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri”. Pada dasarnya prinsip akad *ijārah* sama dengan prinsip akad jual beli. Namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijārah* objek transaksinya adalah manfaat dari suatu barang atau jasa. Dengan demikian maka dari segi objek transaksi, akad *ijārah* dibedakan menjadi dua : *ijārah* atas manfaat barang (sewa) dan *ijārah* yang atas layanan pekerjaan⁴¹.

2. Dasar Hukum Ijarah

Para *fuqaha* bersepakat bahwa *ijārah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama lain seperti ismail bin ulayyah, Al-Qasyani, Abu bakar AL-Asham, An-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan. Dan mereka bersepakat melarang akad ini karena *ijārah* adalah menjual manfaat, yang mana manfaat tersebut tidak pernah ada pada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu hal tersebut akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Yang mana hal tersebut telah dibantah oleh Ibnu Rusyd bahwa hal tersebut manfaat walaupun tidak ada saat akad, tetapi secara garis umum dapat tercapai⁴².

⁴⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, 15.

⁴¹ Ghufron Ajib, *fiqih muamalah II kontemporer-indonesia*, (Semarang :CV Karya Abadi Jaya, 2015), 127-128.

⁴² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa'adilatuhu*, 385.

para ulama bersepakat bahwa *ijārah* diperbolehkan. Yang mana para ulama memperbolehkan *ijārah* berdasarkan al-Qur'an, al-Sunnah, dan ijma', dalam al-Qur'an antara lain.

1. Al-Qur'an

Firman Allah dalam surat al-Baqarah (2) ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرُوا ضِعُوقَ أَوْلَادِكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا بَيْنَ أَيْدِيكُمْ
بِأَمْرٍ مِّنَ اللَّهِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : ... “dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan bayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan⁴³”

Ayat di atas menjadi dasar hukum yang mana adanya sistem sewa dalam hukum Islam seperti yang diungkapkan dalam ayat tersebut bahwa seseorang itu boleh menyewa jasa orang lain untuk menyusui anaknya, dimana ayat ini berlaku secara umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa⁴⁴.

Firman Allah dalam surat al-Talaq (65) ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya :kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya⁴⁵.

⁴³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*..., 37.

⁴⁴ Mardani, *fiqh Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta : kencana Prenadaedia Group, 2013), 48.

⁴⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*..., 559.

Ayat diatas menjadi dasar hukum terhadap kewajiban memberikan upah kepada pekerja setelah menyelesaikan pekerjaannya. Atau pun terhadap upah sewa dari barang yang disewakan⁴⁶.

2. As-Sunnah

1) Hadits riwayat Abdullah bin Umar.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Dari Ibnu Umar ia berkata, Rasulullah bersabda: “berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering”⁴⁷.

2) Hadits Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah Saw. Bersabda:

اِحْتَجِمَّ وَاَعْطِ الْحَجَّامَ أَجْرَهُ

Artinya : Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu⁴⁸.

⁴⁶ Mardani, *fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Kencana Prenadaedia Group, 2013), 49.

⁴⁷ Imam Ibnu Majah, *Sunnah Ibnu Majah Juz III*, (Libanon :Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2009), 172.

⁴⁸ Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail Abu Abdilah, *shahih bukhari*, Juz II, (Beirut: Dar Ibn Kasir, 1987), 232.

Dari hadits diatas dapat dipahami bahwa Rasulullah sangatlah menghargai jasa dari seseorang sebagaimana terlihat dalam perintah tersebut agar seseorang yang menerima jasa atau layanan segera membayar upah bagi pemberi jasa tersebut⁴⁹.

Berdasarkan dari nash-nash tersebut, para Ulama berpendapat tentang kebolehan dari akad *ijārah* karena yang mana manusia dalam hidupnya senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. Dimana manfaat dalam konsep *ijārah* mempunyai pengertian arti yang sangat luas seperti meliputi imbalan manfaat atas manfaat dari suatu benda atau upah dari suatu pekerjaan. Yang mana, *ijārah* merupakan suatu bentuk transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan yang disebut dengan sewa menyewa. *Ijārah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu dengan adanya imbalan atau kompensasi yang disebut juga dengan upah mengupah⁵⁰.

3. Ijma'

Ijma' adalah suatu kesepakatan (penerimaan) di antara orang-orang tertentu, yaitu mujtahid, dan yang bukan mujtahid tidak diperhitungkan penolakan dan kesepakatannya⁵¹. Mengenai pendapat diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa *ijārah* atau sewa menyewa diperbolehkan. Tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan *ijma'* ini. Walau pun terdapat beberapa orang

⁴⁹ Idri, *Hadits Ekonomi (Ekonomi Dalam Perspektif Hadits Nabi)*, 37.

⁵⁰ Panji Adam, *Fiqh Muamalah...*, 204.

⁵¹ Amir Syarifudin, *Ushul Fiqih Jilid 2*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009), 389.

ulama yang berbeda pendapat, namun akan tetapi hal itu tidak signifikan (relevan)⁵².

Dari ketiga dasar hukum diatas yaitu Al-Qur'an, As-Sunnah, dan ijma' maka dalam hukum islam sewa menyewa atau *ijārah* sangat diperbolehkan yang mana dilihat dari ketiga dasar hukum tersebut, yang mana ketiga dasar hukum tersebut adalah merupakan rujukan yang paling utama dalam hukum islam. Dari beberapa dasar hukum diatas dapat dipahami bahwa *ijārah* diperbolehkan dalam Agama Islam. Yang mana pada dasarnya suatu manusia saling berkesinambungan antara keterbatasan dan kekurangan. Oleh sebab itu, antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya mereka saling terikat dan mereka saling membutuhkan, dimana sewa menyewa menjadi salah satu aplikasi pembantu yang sangat dibutuhkan oleh manusia lebih-lebih di dalam hal bermasyarakat. Ijarah juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. *Ijārah* di qiyaskan dengan jual beli, yang mana keduanya sama-sama terdapat unsur jual beli, hanya saja dalam *ijārah* yang menjadi objek jual beli adalah manfaat barang.

Dari berbagai pendapat diatas tentang *ijārah* atau sewa menyewa tersebut, peneliti dapat menyimpulkan bahwa *ijārah* adalah suatu akad dimana untuk mengambil mafaat atas barang atau jasa baik dimana barang tersebut bergerak atau pun tidak bergerak. Yang diterima dari

⁵² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Terj. Tirmidzi (Jakarta : Pustaka al Kautsar, 2013), 11.

orang lain dengan jalan suatu perjanjian yang telah disepakati kemudian membayar upah sesuai dengan syarat-syarat dalam perjanjian tersebut yang telah disepakati. Para ulama berpendapat bahwasannya *ijārah* disyariatkan dalam islam, karena manusia pada dasarnya membutuhkan bantuan satu sama lain dalam keperluannya. Dimana manusia adalah makhluk yang tidak dapat memenuhi kebutuhannya sendiri, yang selalu memiliki keterbatasan dan kekurangan. Sehingga manusia secara otomatis terikat dengan manusia yang satu dengan manusia yang lainnya. Dengan jalan *ijārah* adalah salah satu solusi pemecah yang dapat digunakan oleh manusia untuk mengatasi akan keterbatasan dan kekurangannya dalam kehidupan bermasyarakat.

4. Qiyas

Ijarah juga dilaksanakan berdasarkan qiyas. *Ijārah* diqiyaskan dengan jual beli (*al-Bay*). Keduanya memiliki persamaan ada unsur-unsur jual beli, hanya saja objek ijarah adalah manfaat barang⁵³.

3. Rukun dan Syarat Ijarah

A. Rukun Ijarah

Menurut ulama Hanafiyah, rukun dari *ijārah* yaitu ijab dan qabul yakni antara kedua belah pihak yang saling bertransaksi. Namun sedangkan menurut para jumbuh ulama, rukun *ijārah* ada empat yaitu⁵⁴ :

⁵³ Imron Mustofa, *Fiqh Muamalah Kntemporer*, (jakarta : PT. Rajagrafindo persada, 2008) 105.

⁵⁴ Abdul Rahman Ghazaly, et al., *Fiqh Muamalat* (Jakarta : Kencana, 2015), 278.

1) Dua Orang Yang Berakad

Orang yang melakukan akad sewa menyewa terdapat dua orang yang berperan yaitu antara *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah salah seorang yang menggunakan tenaga atau jasa orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu. Dan sedangkan *Musta'jir* yaitu salah seorang yang menyumbangkan atau pihak yang akan menjadi tenaga kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaan tersebut. Bagi seseorang yang akan berakad *ijārah* disyaratkan mengetahui manfaat dari suatu barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya suatu perselisihan⁵⁵.

2) *Sighat* (Ijab dan Qabul)

Sighat yakni ungkapan dari para pihak yang melakukan akad yang berupa ijab dan qabul, *ijab* yaitu suatu penjelasan permulaan yang keluar dari salah seorang pihak yang berakad sebagai gambaran dari kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Sedangkan *qabul* ialah suatu pernyataan yang dikatakan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk menerima kehendak dari pihak pertama.

Adapun syarat syahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

⁵⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 117.

- a. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa haruslah berakal (waras). Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*. Syafi'iyah dan Hambaliyah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu: kedua belah pihak haruslah berusia dewasa (*baligh*). Menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*mumayyiz*).
- b. Ridha kedua belah pihak, apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewaitu dinyatakan tidak sah, berdasarkan firman Allah Swt al-qur'an surat An-Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.

- c. Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya

sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh para fuqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari suatu yang samar⁵⁶

- d. Objek sewa menyewa dapat diserahkan. Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk disewa) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa. Sebab barang yang demikian tidak dapat digunakan oleh penyewa.
- e. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak boleh oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Contohnya perjanjian sewa menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau tempat berjudi, serta menjual minuman keras. Selain itu juga, tidak sah perjanjian atau pemberian uang (*ijārah*) puasa atau shalat. Karena puasa dan shalat adalah termasuk kewajiban bagi setiap individu

⁵⁶ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, (Bandung: Diponegoro, 1984), 321.

umat muslim yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.

3) Ujrah Atau Upah

Ujrah atau upah dalam *ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan. Ujrah disyaratkan telah diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam upah-mengupah dan sewa menyewa.

4) Objek

Objek yakni suatu dari bagian yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan, obyek dari *Ijārah* harus dilakukan dengan jelas, yang mana menghindarkan terjadinya perselisihan di suatu hari, jika suatu manfaat tidak jelas maka akad itu tidak sah⁵⁷.

Adapun juga syarat yang harus dipenuhi dalam obyek akad ini yaitu :

- a. Obyek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
- b. Pemenuhan manfaat harus yang diperbolehkan.
- c. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

⁵⁷ Helmi karim, *fiqih muamalah*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), 36.

- d. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.
- e. Spesifikasi dari manfaat dinyatakan dengan jelas, termasuk dalam jangka waktunya, dan bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.
- f. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang dapat mengakibatkan sengketa.
- g. Sewa yaitu sesuatu yang dijanjikan dan dibayar oleh nasabah kepada pemilik asset sebagai pembayaran manfaat.
- h. Pembayaran sewa dapat pula berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- i. Syarat benda sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai⁵⁸.

B. Syarat Ijārah

Adapun syarat - syarat dari *ijārah* yaitu:

1. Kedua orang yang sedang berakad harus baligh dan berakal. Menurut ulama Syafi'iyah dan hanabilah disyaratkan telah baligh. Oleh karena itu orang yang tidak berakal, seperti orang gila dan anak kecil *ijārahnya* tidak sah. Namun akan tetapi ulama

⁵⁸ Shaleh Al-Fauzan, *Fikih Sehari-hari*...., 485.

hanafiyah dan malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidaklah harus mencapai usia baligh. Oleh karenanya, anak yang baru mumayyis pun boleh melakukan akad *ijārah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya⁵⁹.

2. Kedua pihak menyatakan akan kerelaannya ketika dalam melakukan akad.
3. Manfaat yang menjadi obyek ijarah harus diketahui secara sempurna. Syarat dari berlakunya akad *ijārah* terdapatnya hak kepemilikan atau kekuasaan. Apabila si *Aqid* (pelaku) tidak memiliki hak kekuasaan atau kepemilikan, seperti akad yang dilakukan oleh *fuduli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa seizinnya), maka akadnya tidak dapat dilangsungkan, dan menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu dari persetujuan si pemilik barang tersebut. Namun akan tetapi, menurut Syafiyah dan Hanabilah hukumnya batal seperti halnya jual-beli⁶⁰.
4. Manfaat barang atau jasa yang disewakan memiliki hukum mubah secara syara'. Contohnya sewa rumah untuk ditinggali, sewa buku digunakan untuk belajar.
5. Manfaat barang atau jasa digunakan sebagaimana mestinya (fungsinya);

⁵⁹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqih Muamalat...*, 279.

⁶⁰ Ahmad Wardi muslich, *Fiqih Muamalat...*, 20.

6. Barang yang disewakan merupakan barang yang dapat diserahkan pada saat melakukan akad bila barang tersebut merupakan jenis barang bergerak⁶¹.
7. Upah atau sewa dalam akad harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai.

Adapun syarat dari pembayaran sewa yaitu :

- a. Pembayaran sewa dapat dilakukan dengan segera sebelum memulai penggunaan barang sewa.
- b. Bayaran hendaknya telah ditetapkan jumlahnya. Jika upah/bayaran itu tidak dibayar dengan uang maka barang yang menjadi harga itu maka selayaknya ditetapkan jenis, jumlah, dan sifat.
- c. Sekiranya disyaratkan bayaran sewa selepas penggunaan, maka pemberi sewa hendaknya menyetujui penyerahan harta yang disewa.
- d. Sekiranya tidak di syartkan bayaran sewa, maka dengan segera kewajiban membayar sewa yang mana dimulai dengan pengendalian harta yang disewa.
- e. Apabila sekiranya sewa ditetapkan mengikuti waktu, seperti harian mingguan, bulanan, dan tahunan, maka pembayaran hendaknya dibuat pada akhir waktu yang ditetapkan kecuali jika ada perjanjian lain.

⁶¹ Rosalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan ...*, 133.

- f. Sekiranya harta yang disewa itu gagal dalam dikendalikan untuk mendapatkan manfaat nya maka gugurlah bayaran sewa, mengikuti kadar kegagalan itu⁶².

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No:09/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan mengenai ketentuan *ijārah* sebagai berikut⁶³:

- a. Objek ijarah merupakan manfaat dari penggunaan barang dan/jasa;
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat diperbolehkan (tidak diharamkan);
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah;
- e. Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidakjelasan) yang akan mengakibatkan sengketa;
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik;
- g. Sewa atau upah harus disepakati dalam akad dan wajib dibayar oleh penyewa/pengguna jasa kepada pemberi

⁶² Veithazal Rivai Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2010), 399-400.

⁶³ Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 *tentang Pembiayaan Ijarah*.

sewa/pemberi jasa (LKS) sebagai pembayaran manfaat atau jasa. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*thaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijārah*;

- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dan jenis yang sama dengan objek kontrak;
- i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam kurun waktu, jarak dan tempat.

Adapun Syarat dan ketentuan *ijārah* terdapat pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 257-262. Yang menyebutkan bahwa⁶⁴:

Pasal 257

Untuk menyelesaikan suatu proses akad ijārah, pihak pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.

Pasal 258

Akad ijārah dapat dilakukan dengan tatap muka ataupun jarak jauh.

Pasal 259

Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, ataupun pengampunya.

⁶⁴ Pasal 257-262 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Pasal 260

- (1). *Penggunaan benda ijārah harus dicantumkan dalam akad ijārah;*
- (2) *Jika penggunaan benda ijārah tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda ijārah digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.*

Pasal 261

Jika salah satu syarat dalam akad ijārah tidak ada, maka akad itu batal

Pasal 262

- (1). *Uang ijarah tidak harus dibayar apabila akad ijārahnya batal;*
- (2). *Harga ijārah yang wajar/ujrah al-mitsli adalah harga ijārah yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur*

Terkait dengan barang atau objek yang disewakan, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mengatur dalam Pasal sebagai berikut⁶⁵:

Pasal 274

- (1). *Benda yang menjadi objek ijārah harus benda yang halal atau mubah;*
- (2). *Benda yang diijārahkan harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariat;*
- (3). *Setiap benda yang dapat dijadikan objek jual-beli dapat dijadikan objek ijārah.*

Pasal 275

⁶⁵ Ibid, 274-275.

- (1). Benda yang diijārahkan boleh keseluruhannya dan boleh juga sebagiannya yang ditetapkan dalam akad;
- (2). Hak-hak tambahan penyewa yang berkaitan dengan objek ijārah ditetapkan dalam akad ijārah;
- (3) Apabila hak-hak tambahan penyewa sebagaimana dalam ayat tidak ditetapkan dalam akad, maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan.

4. Hal-hal yang wajib dilakukan oleh mu'jir (orang yang menyewakan) dan musta'jir (penyewa)

Adapun syarat *mu'jir* dan *musta'jir* adalah:

- a. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan, seperti memperbaiki mobil yang ia sewakan, mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan.
- b. Penyewa yang menyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya
- c. Ijarah adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak yakni *mu'jir* dan *musta'jir*. karena *ijārah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya, maka hal ini boleh untuk membatalkannya.

5. Macam – Macam Ija>rah

Dilihat dari obyeknya, *ijārah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu *ijārah* yang bersifat manfaat dan *ijārah* yang bersifat pekerjaan.

1. *Ijārah bi al-Manfaat* (*ijārah* Yang Bersifat Manfaat)

akad sewa menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, diumpamakan sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, perhiasan dan pakaian yang dipakai (pengantin). Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti darah dan bangkai⁶⁶.

Dalam pembahasan yang lain, menurut ketentuan fiqh muamalah, *ijarah* dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

a. Sewa-Menyewa Tanah

Pada masa sekarang ini, kebutuhan mengenai tanah sangat penting untuk kehidupan manusia. Islam sebagai agama yang fleksibel memperbolehkan adanya sewa-menyewa tanah dengan prinsip kemaslahatan dan sama-sama mendapatkan keuntungan dengan adanya prosesi sewa-menyewa tersebut.

Dalam perjanjian sewa-menyewa tanah harus disampaikan dengan jelas barang yang disewakan maupun tujuan dari persewaan tersebut, baik berupa tanaman atau tumbuhan maupun suatu bangunan, Jika tujuannya untuk pertanian maka harus disebutkan dengan jelas jenis tanaman yang akan ditanami, kecuali jika pemilik tanah membebaskan

⁶⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), 330.

tanaman yang akan ditanami oleh penyewa. Jika syarat tersebut tidak dipenuhi maka *ijārah* (sewa-menyewa) tersebut dianggap *fasid* (tidak sah)⁶⁷.

Dengan adanya ketidak jelasan penggunaan tanah dalam suatu perjanjian sewa-menyewa dapat menimbulkan perbedaan persepsi antara pemilik tanah dan pihak penyewa dan akan menimbulkan sengketa antara kedua belah pihak. Di samping itu, penyebutan jenis tanaman akan mempengaruhi lama waktu sewa dan jumlah uang sewa⁶⁸.

b. Sewa-Menyewa Binatang

Diperbolehkan adanya suatu kegiatan atau transaksi sewa-menyewa binatang dengan syarat dijelaskan jangka waktu, tempat, tujuan serta kegunaan penyewaan untuk pengangkutan atau untuk kegunaan yang lain⁶⁹. Sama halnya dengan persewaan lainnya, persewaan binatang

juga memiliki resiko, contohnya seperti terjadi kecelakaan atau binatang yang disewakan mati. Jika binatang yang disewakan sejak awal cacat dan mati ketika masih dalam masa penyewaan maka secara langsung penyewaan menjadi batal keseluruhan. Tetapi jika binatang tersebut tidak cacat namun celaka maka penyewaan tidak batal dan orang yang

⁶⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13...*, 30.

⁶⁸ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fikih Muamalah)*, (Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2014), 203.

⁶⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13...*, 30.

menyewakan wajib mengganti, dia tidak mempunyai hak untuk memfasakh (membatalkan) akad⁷⁰.

c. Sewa-Menyewa Toko Dan Rumah

Toko dan rumah saat ini menjadi kebutuhan yang penting untuk manusia. Dimana setiap orang membutuhkan rumah untuk tempat tinggal dan tempat hidup sehari-hari. Begitu juga dengan toko yang digunakan untuk berdagang dan menjalankan usaha perekonomian seseorang. Kemudahan diberikan oleh Islam dengan memperbolehkan melakukan persewaan rumah atau toko, baik rumah atau toko tersebut ditempati oleh penyewa atau ditempati orang lain dengan cara *ijārah* (pinjaman) atau sewa.

Tentu saja dalam hal ini dengan syarat bahwa persewaan jenis itu tidak merusak bangunan yang disewa. Dan wajib menggantinya apabila terdapat kerusakan pada rumah atau toko yang disewakan namun digunakan untuk kepentingan yang lain.

d. Sewa-Menyewa Barang Sewaan

Pihak penyewa barang diperbolehkan menyewakan barang sewaan kepada orang lain namun tujuan dan kegunaannya harus sesuai dengan yang telah diperjanjikan serta

⁷⁰ Ibid., 30.

diperbolehkan menyewakan dengan harga serupa, lebih banyak maupun lebih sedikit pada waktu menyewa⁷¹.

2. *Ijārah bil ala'mal* (*ijārah* Yang Bersifat Pekerjaan)

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang pijat, dan lain-lain. *al-ijārah* seperti ini biasanya bersifat pribadi⁷².

Akad *ijārah* jenis ini maka terdapat kewajiban pembayaran upah pada waktu berakhirnya suatu pekerjaan. Hak menerima upah diantaranya yakni:

- a. Selesai bekerja;
- b. Mengalirnya manfaat, jika *ijārah* untuk barang;
- c. Memungkinkan mengalirnya manfaat jika masanya berlangsung, mungkin mendatangkan manfaat pada waktu tersebut sekalipun tidak terpenuhi secara keseluruhan;
- d. Mempercepat dalam bentuk pelayanan atau suatu kesepakatan kedua belah pihak sesuai dengan syarat, yaitu mempercepat pembayaran⁷³.

⁷¹ Ibid, 31.

⁷² Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqih Muamalat)*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), 236.

⁷³ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 13...*, 27.

Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja. Dan jika dilihat dari segi pekerjaan yang harus dilakuakn *ajir* dibagi menjadi dua :

- a) *Ajir khas*, pihak yang harus melaksanakan pekerjaan dan sifat pekerjaan ditentukan dalam hal yang khusus dan dalam waktu yang tertentu.
- b) *Ajir mushtarak*, yaitu pihak yang harus melaksanakan pekerjaan yang sifat pekerjaannya umum dan tidak terbatas pada hal-hal (pekerjaan) tertentu yang bersifat khusus⁷⁴.

Hal-hal kewajiban yang harus dipenuhi oleh *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (penyewa). Adapun syarat-syarat dari *mu'jir* dan *musta'jir* adalah :

- a) Penyewa, ketika menyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.
- b) Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misal memperbaiki mobil yang ia sewakan, mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan.
- c) *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak, *mu'jir* dan *musta'jir* karena *ijārah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli,

⁷⁴ Saiful jazil, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya : UINSA Press, 2014), 130.

maka hukumnya serupa dengan jual beli. Dan, masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka hal ini boleh membatalkannya⁷⁵.

6. Pembayaran Upah Dan Sewa

Jika *ijārah* itu adalah suatu pekerjaan, maka pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain dan tidak ada ketentuan penagguhannya, maka menurut Abu Hanifah pembayaran upahnya diserahkan secara berangsur-angsur sesuai manfaat yang diterimanya, sedangkan menurut Imam Syafi’I dan Ahmad penyewa berhak menerima upah ketika pekerjaan selesai dikerjakan.

Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad itu ditentukan lain, barang yang diijarahkan mengalir selama penyewaan berlangsung.

7. Menyewakan barang sewaan

Musta’jir boleh menyewakan barang yang disewa tersebut kepada orang lain, dengan syarat bahwa penggunaan barang tersebut dengan perjanjian awal akad yang digunakan saat melakukan perjanjian sewa menyewa dengan si pemilik barang tersebut. Harga yang digunakan saat

⁷⁵ Nurul Mukhlisin, *Intisari Fiqih Islami*, (Surabaya : Pustaka La Raiba Amanta, 2007), 236.

menyewakan barang yang kedua ini bebas-bebas saja, boleh semakin kecil dari sebelumnya, boleh semakin besar bahkan seimbang.

Jika ada kerusakan pada barang tersebut, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*), akan tetapi jika kerusakan tersebut atas kelalaiannya si penyewa (*musta'jir*) maka yang harus bertanggung jawab adalah *musta'jir*.

8. Pembatalan Barang Sewaan

Prosedur pembatalan perjanjian yaitu, terlebih dahulu para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian sewa tersebut diberitahu, bahwa perjanjian yang telah dibuat telah dibatalkan, disertai dengan alasan. Pemberian waktu yang cukup dimaksudkan untuk salah satu pihak yang membuat akad, bertujuan untuk memberikan waktu kepada mereka untuk bersiap-siap menghadapi risiko pembatalan⁷⁶. Hal ini berdasarkan firman Allah Swt dalam QS. al-Anfal ayat 58 :

وَأَمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَىٰ سَوَاءٍ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ
الْخَائِنِينَ

Artinya : dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat. (QS. Al-Anfal :58)

Para ulama fikih berbeda pendapat tentang sifat akad *ijārah* ulama hanafiyah berpendirian bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh

⁷⁶ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), 73.

dibatalkan secara sepihak apabila terdapat unsur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.

Ada pun jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut Ulama Hanafiyah, apabila salah satu yang berakad meninggal dunia maka akad *ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karna termasuk harta (*Al-Mal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah*⁷⁷.

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalkan, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Selain telah tercapai tujuannya, akad akan dipandang berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya.

Fasakh terjadi dengan sebab-sebab berikut :

- 1) Di *fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan *syara'*, seperti yang disebut dalam akad rusak.
- 2) Sebab adanya cacat.

⁷⁷ Abdurahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat...*, 283.

- 3) Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena merasa tidak cocok dengan apa yang diperjanjikan.
- 4) Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- 5) Karena tidak mendapatkan izin dari pihak yang berwenang⁷⁸.
- 6) Pihak penyewa bangkrut atau pailit, sehingga tidak dapat membayar biaya sewa atau upah tersebut.
- 7) Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi 'ain⁷⁹.

Namun rusaknya barang yang disewakan ini terdapat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 268 yang berbunyi ,Pemeliharaan objek *ijārah* adalah tanggung jawab pihak penyewa kecuali ditentukan lain dalam akad⁸⁰.

Selanjutnya Pasal 269 juga menyebutkan bahwa⁸¹:

- 1) Kerusakan objek *ijārah* dikarenakan kelalaian pihak penyewa adalah tanggung jawab penyewa, kecuali ditentukan lain dalam akad;

⁷⁸ Gemala Dewi Dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta : kencana, 2005), 101-102.

⁷⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 13...*, 34.

⁸⁰ Pasal 268, *Kompilasi Hukum Ekonomi...*.

⁸¹ *Ibid*, 269.

- 2) Apabila objek *ijārah* rusak selama masa sewa yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib menggantinya;
- 3) Jika dalam akad *ijārah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas terjadinya kerusakan objek *ijārah* maka hukum kebiasaan yang berlaku (*'urf*) di kalangan tersebut yang dijadikan hukum.

Dan Pasal 270 yang menyebutkan bahwa : ,Objek *ijārah* yang rusak wajib dibayar oleh penyewa berdasarkan waktu yang telah digunakan dan sesuai dengan besarnya *ijārah* melalui musyawarah' .

9. Berakhirnya Akad *Ijārah*

Menurut Al-Kasani dalam kitab al- Bada'iu ash -Shana'iu, menyatakan bahwa akad *ijārah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

- 1) objek *ijārah* musnah atau hilang seperti rumah yang disewakan telah terbakar atau kendaraan yang disewakan telah hilang.
- 2) tenggang waktu yang telah disepakati telah berakhir, yakni apabila yang disewakan itu rumah maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upah.
- 3) wafatnya salah seorang yang berakad. Menurut Ulama Hanafiyah mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama akad

⁸² Ibid, 270.

ijarah tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad. Karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan al-ijarah sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad⁸³.

- 4) apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait adanya utang, maka akad *ijārah* nya batal.

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* akan menjadi batal dan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah.
3. Rusaknya barang yang diupahkan seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan ijarah jika ada kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan⁸⁴.

Dalam literatur lain dijelaskan pada sewa-menyewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang akan didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan ijarah dipandang rusak.

⁸³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 237-238.

⁸⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 3*, (Bairut: Dar Kitab Al-Arabi, 1971),, 199.

Pendapat mazhab Hanafi boleh mamfasakh ijarah, kecuali adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar atau dicuri atau dirampas atau bangkrut maka ia berhak memfasakh *ijarah*⁸⁵.

B. Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 Terhadap Sewa Lahan Diatas Sungai Di Kebonsari Surabaya

Peraturan pemerintah nomor 38 tahun 2011 yakni peraturan pemerintah yang mengatur mengenai sungai⁸⁶.

Dalam pasal 57 ayat (1) menyatakan :

“bahwa setiap orang yang akan melakukan kegiatan dalam ruang sungai wajib memperoleh izin”.

Dalam pasal 57 ayat (2) menyatakan kegiatan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai;
- b. pelaksanaan konstruksi yang mengubah aliran dan/atau alur sungai;
- c. pemanfaatan bantaran dan sempadan sungai;
- d. pemanfaatan bekas sungai;
- e. pemanfaatan air sungai selain untuk kebutuhan pokok sehari-hari dan pertanian rakyat dalam sistem irigasi yang sudah ada;
- f. pemanfaatan sungai sebagai penyedia tenaga air;
- g. pemanfaatan sungai sebagai prasarana transportasi;
- h. pemanfaatan sungai di kawasan hutan;
- i. pembuangan air limbah ke sungai;
- j. pengambilan komoditas tambang di sungai; dan
- k. pemanfaatan sungai untuk perikanan menggunakan karamba atau jaring apung.

⁸⁵ Saiful Jazil, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya: UINSA Press, 2014), 133.

⁸⁶ <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/5169/pp-no-38-tahun-2011> diakses Tanggal 14 Desember 2020 pukul 14:04 WIB.

Pada pasal 58 ayat (1) menyatakan :

“Izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf f diberikan oleh Menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya”.

Adapun hal – hal yang wajib dilakukan oleh pemegang izin pada ruang sungai yang tertera dalam pasal 59 sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 57 yakni wajib :

- a. *melindungi dan memelihara kelangsungan fungsi sungai;*
- b. *melindungi dan mengamankan prasarana sungai;*
- c. *mencegah terjadinya pencemaran air sungai;*
- d. *menanggulangi dan memulihkan fungsi sungai dari pencemaran air sungai;*
- e. *mencegah gejolak sosial yang timbul berkaitan dengan kegiatan pada ruang sungai; dan*
- f. *memberikan akses terhadap pelaksanaan pemantauan, evaluasi, pengawasan, dan pemeriksaan.*

Dan apabila pemegang izin tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 59, maka pemegang izin akan dikenai sanksi yang mana sanksi tersebut dalam pasal 60 ayat (1) menyatakan :

“Setiap pemegang izin yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dikenai sanksi administratif oleh pemberi izin sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”.

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN DIATAS SUNGAI DI DESA KEBONSARI SURABAYA

A. Profil Desa Kebonsari

1. Letak Geografis

Secara geografis Kelurahan Kebonsari merupakan salah satu kelurahan yang berada di Kecamatan Jambangan, dengan memiliki luas wilayah sekitar 71 Ha dengan pembagian berdasarkan kegunaannya, antara lain 69 Ha untuk perumahan, 1 Ha untuk fasilitas umum, dan 1 Ha untuk lain-lainnya. Kelurahan Kebonsari memiliki jarak sekitar 10 km dari pusat pemerintahan kota Surabaya serta memiliki jarak 15 km dari pusat pemerintahan propinsi Jawa Timur. Kebonsari merupakan suatu wilayah yang berada di kelurahan Kebonsari yang terletak di daerah Surabaya selatan, lebih tepatnya berada di kecamatan Jambangan.

Batas wilayah Kelurahan Kebonsari

Sebelah Utara	berbatasan dengan kec. Wonokromo
Sebelah Selatan	berbatasan dengan kec. Kota sidoarjo
Sebelah Barat	berbatasan dengan kec. Karangpilang
Sebelah Timur	berbatasan dengan kec. Gayungan

Tabel 3.1 : Profil Wilayah Kelurahan Kebonsari 2011

Kelurahan Kebonsari terbagi menjadi 3 RW yaitu RW 1, RW 2, RW 3 yang mana dengan jumlah keseluruhan RT sebanyak 28 RT. Kelurahan Kebonsari memiliki ketinggian tanah sekitar 7 mdpl (meter dari permukaan laut). Kelurahan Kebonsari sendiri termasuk kedalam wilayah dataran rendah, dengan suhu udara rata-rata 32 derajat celcius.

2. Kehidupan Masyarakat Kebonsari

Pada bagian ini peneliti memaparkan kondisi kehidupan masyarakat Kebonsari Surabaya

a. Kondisi sosial ekonomi

Berkaitan dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat Kebonsari Surabaya, masyarakat Kebonsari memiliki rasa persaudaraan yang sangat kuat antara warga yang satu dengan warga yang lainnya. Hal tersebut sangat terlihat berdasarkan dari pola kehidupan sehari-hari mereka yang selalu hidup bergotong royong dan hal tersebut di masyarakat berjalan dengan baik. Di Kebonsari selalu ada kegiatan rutin yang selalu dilakukan oleh para warga yang mana guna untuk menumbuhkan rasa solidaritas persaudaraan dan menjaga kerukunan antar sesama warga Kebonsari Surabaya. Yakni pada hari minggu pagi di Kebonsari Surabaya terdapat rutinan kampung yaitu kerja bakti yang dipimpin secara langsung oleh ketua RT 07. Adapun hal selain kerja bakti yakni terdapat rutinitas yang dilakukan juga oleh ibu-ibu yaitu senam pagi pada hari minggu.

Dari segi ekonomi kehidupan warga Kebonsari baik, namun ada salah satu bagian desanya yang letaknya agak sedikit masuk kedalam status ekonominya terbelah menengah kebawah. Mayoritas warga Kebonsari mendapatkan penghasilan dari berdagang, wirausaha, dan sebagai karyawan.

b. Kondisi keagamaan

Kondisi keagamaan penduduk Kebonsari Surabaya memiliki kepercayaan yang beragam walaupun mayoritas warganya muslim beragama islam. Adapun kegiatan keagamaan yang rutin dilaksanakan adalah yasin dan tahlil yang dilakukan pada hari kamis selain itu juga ada kegiatan mengaji yang dilaksanakan setiap hari dari mulai setelah sholat Ashar hingga setelah sholat Maghrib yang dilaksanakan untuk anak-anak mulai tingkatan TK hingga SMP keatas.

Walaupun demikian para warganya yang memiliki perbedaan kepercayaan mereka tetap antusias saling menjaga kerukunan antar umat yang berbeda agama. Tak jarang bahkan terkadang ada masyarakat yang non muslim turut mengikuti acara perayaan masyarakat muslim seperti pada hari raya idul fitri dan perayaan idul adha dan lain sebagainya.

3. Keadaan penduduk

Kelurahan Kebonsari merupakan salah satu kelurahan yang termasuk dalam kawasan Kecamatan Jambangan. Jumlah keseluruhan penduduk Kelurahan Kebonsari yang terdiri dari 25 RT dan dibagi menjadi 3 RW

dengan jumlah kepadatan penduduk sebanyak kurang lebih sekitar 10725 jiwa yang terdiri dari 5677 penduduk laki-laki dan 5048 penduduk perempuan⁸⁷.

Tabel 3.2 Jumlah penduduk menurut Agama

Islam	9626 jiwa
Kristen	580 jiwa
Katholik	387 jiwa
Hindu	81 jiwa
Budha	51 jiwa

Tabel 3.3 jumlah penduduk berdasarkan usia dan gender

Usia	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0-5 Tahun	823	786	1609
6-9 Tahun	588	490	1078
10-16 Tahun	760	693	1453
17 Tahun	580	493	1073
18-25 Tahun	835	702	1537
26-40 Tahun	785	636	1421
41-59 Tahun	659	673	1332
>60 Tahun	647	575	1222
Jumlah	5677	5048	10725

⁸⁷ Tardiyo, *Wawancara*, Surabaya 24 September 2020.

dari tabel diatas maka dapat dilihat bahwasanya penduduk yang lebih dominan di Kelurahan Kebonsari adalah penduduk yang berjenis kelamin laki-laki. Sedangkan berdasarkan usia yang paling banyak adalah penduduk yang masih berusia sekitar 0-5 Tahun.

masyarakat yang tinggal di di Kebonsari mayoritas penduduk asli Kebonsari. Namun juga terdapat beberapa masyarakat atau warga yang berasal dari luar daerah Kebonsari maupun luar Kota. Masyarakat pendatang umumnya biasanya yang berdomisili di Kebonsari dikarenakan ada yang pekerjaan menetap sudah di daerah Surabaya dan adapula yang dikarenakan menikahi dengan orang Kebonsari ataupun bersekolah di Surabaya.

B. Gambaran Sewa Menyewa Lahan Diatas Sungai

1. Latar Belakang

Usaha cuci motor yang peneliti gunakan sebagai obyek penelitian melakukan kegiatan usaha (jasa cuci motor) di lokasi atau lahan yang merupakan tanah yang sebagai fungsi dari garis sempadan sungai yang berada di wilayah Kelurahan Kebonsari Surabaya. Yang dimanfaatkan tanah atau lahan tersebut dengan adanya cuci motor yang ada didaerah tersebut.

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan di desa Kebonsari Surabaya bahwa lahan tanah kosong yang mana tanah tersebut dahulunya tidak termanfaatkan untuk apa-apa. Yang mana tanah tersebut letaknya dekat dengan

sungai, dimana tanah atau lahan tersebut aslinya berfungsi sebagai garis sempadan sungai.yang lokasinya berada di desa Kebonsari Surabaya.

Luas lebar tanahnya sekitar 2,5 meter dari bibir sungai dan panjang kurang lebih 30 meter, yang mana disitu ketua RT pun sepakat untuk menggunakannya atau memanfaatkan tanah tersebut. Dari pihak RT pun berfikir untuk memanfaatkan tanah tersebut karena sangat disayangkan jika tanah kosong tersebut tidak dimanfaatkan. Dan pihak RT pun berfikir yang mana dari pemanfaatan tanah atau lahan tersebut dapat memberikan pemasukan juga bagi kas desa.

Dari pemanfaatan tanah tersebut untuk digunakan lahan usaha yang mana dari hasil menyewakan lahan tanah tersebut. Dimana dari hasil uang tersebut uang tersebut dikembalikan lagi untuk kepentingan kemaslahatan warga kembali, seperti untuk acara desa, perenovasian jalan desa dan gapura gapura desa, dan pembenahan balai poskamling desa dan lain-lain⁸⁸.

Sebelum lahan tersebut dijadikan lahan sewa menyewa, lahan atau tanah tersebut dulunya dimanfaatkan sebagai tempat menaruh cekar dan bambu-bambu potongan karena tanah tersebut tidak ada yang memanfaatkan. Akan tetapi tanah tersebut dialih fungsikan untuk usaha cuci motor, yang mana yang menempatnya adalah mereka para pengusaha cuci motor pindahan yang dulunya dari sebrang jalan⁸⁹.

⁸⁸ Sofi, *Wawancara*, Surabaya 26 September 2020.

⁸⁹ Tardiyo, *Wawancara*, Surabaya 24 September 2020.

yang dulunya lahan yang mereka tempati terkena gusuran untuk pelebaran jalan sehingga membuat mereka bergerak untuk mencari tempat baru untuk usaha mereka, dan mereka memutuskan untuk menempati lahan kosong yang berada didekat sungai tersebut untuk usaha mereka. Mereka menempati tempat tersebut dari tahun 2010, pihak RT pun menyetujuinya untuk lahan atas tanah tersebut disewakan kepada para pengusaha cuci motor tersebut, yang mana mayoritas penyewanya kebanyakan adalah masih waga Kebonsari sendiri. Namun tanah yang dijadikan sebagai ajang penyewaan tersebut adalah tanah yg berfungsi sebagai garis sempadan sungai.

2. Sejarah Sewa Menyewa

Dimana para pengusaha cuci motor itu pindahan dari sebrang jalan yang mana tidak memiliki tempat lagi sehabis tempatnya terkena gusuran pelebaran jalan. Yang kemudian mereka menempati lahan yang ada diatas sungai tersebut untuk tempat usahanya yang baru. Dan awal dari situ pihak ketua RT pun bersepakat untuk memanfaatkan tanah tersebut dari pada tidak dimanfaatkan.

Pada awal akad, ketua RT 07 sama sekali tidak melakukan perjanjian secara tertulis namun hanya secara lisan saja. yang mana dikarenakan pihak ketua RT mengetahui bahwa tanah atau lahan yang dijadikan ajang sewa menyewa adalah bukan sepenuhnya aset milik desa yang mana lahan atau tanah tersebut adalah milik dari instansi pengairan yang mana letaknya ada dilingkup wilayah Kebonsari jadi pihak Ketua RT pun hanya memanfatkannya saja. Dan pihak ketua RT menarik uang kontribusi atau dapat dikatakan juga sebagai uang

sewanya pada para pengusaha cuci motor yang menempati lahan atau tanah yang berada didekat sungai tersebut. dan hasil dari uang kontribusi mereka untuk menambah keuangan desa dan dikembalikan lagi untuk fasilitas kegiatan-kegiatan desa ketua RT pun menariknya dengan tarif Rp.65.000,- perbulan,

Dalam kesepakatan ini bebas untuk jangka waktunya yang disitu tidak ada keterikatan atau ketentuan-ketentuan dari jangka waktunya sampai kapan dan sampai berapa lama para pengusaha cuci motor tersebut menyewa lahan atau tanah tersebut dan menempatinnya. Untuk pembaruan dari kesepakatan tersebut dilakukan secara otomatis setiap pembayaran uang kontribusi atau uang pada setiap bulannya tersebut dan maka secara otomatis para penyewa masih dapat menggunakan lahan atau tanah tersebut untuk usahanya pada bulan yang selanjutnya⁹⁰.

3. Unsur sewa menyewa

Dalam peristiwa ini yang menjadi subyek atau pihak yang tderlibat dalam perjanjian atau kesepakatan sewa menyewa ini adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak Ketua RT. 07 RW. 02 yang menjadi koordinatonya. Yang kedudukannya adalah sebagai wakil dari warga Kebonsari Surabaya dan pihak yang menyewa adalah para pengusaha cuci motor yang menempati di lokasi tersebut.

⁹⁰ Sofi, *Wawancara*, Surabaya 26 September 2020.

Obyek dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah lahan tanah dari garis sempadan sungai yang berada di wilayah Kebonsari RT.07 RW.02 Surabaya. Yang dimanfaatkan oleh para pengusaha cuci motor.

a. Hak dan kewajiban

Dalam perjanjian sewa menyewa ini tidak ada suatu hak dan kewajiban secara tertulis dengan pasti. Namun hanya saja dari masing-masing pihak diharuskan memahami dan mematuhi norma-norma disekitar yang ada⁹¹. Contohnya seperti :

- 1) Sifat lapak yang berada dilahan tersebut bukan lapak atau bangunan yang bersifat permanen, namun hanya bersifat sementara.
- 2) Diwajibkan membayar uang kontribusi atau uang sewa tepat waktu.
- 3) Diwajibkan memberesakan dan membawa kembali barang yang selesai mereka gunakan untuk melakukan cuci motor.
- 4) Diwajibkan menjaga kebersihan dilokasi tersebut dan memelihara lahan tersebut.
- 5) Dan bersedia mengikuti himbauan dan aturan apa bila ada Satpol PP yang menghimbau mereka untuk menghentikan pekerjaanya baik pada saat acara-acara tertentu seperti untuk urusan sungai dan sebagainya yang berhubungan dengan sungai.

⁹¹ Ibid.

- 6) Diwajibkan meninggalkan dan menghentikan pekerjaan dilokasi apabila mendapatkan teguran atau perintah dari Satpol PP.

4. Penghasilan para penyewa

Dari hasil wawancara yang peneliti peroleh adalah yakni bahwa penghasilan para penyewa berbeda-beda. Berdasarkan keterangan dari bapak Prayit bahwa pendapatan bapak Prayit tidak menetap. Penghasilan bapak Prayit naik turun, terkadang perhari mendapatkan Rp.150.000 ,- terkadang hanya Rp.75.000 ,- namun akan tetapi penghasilan tersebut belum dipotong untuk pembelian bahan-bahan keperluan usahanya seperti sabun, shampo, cairan silicon dan sebagainya. Terkadang biaya yang dikeluarkan untuk biaya-biaya kebutuhan segala macam tersebut itu kurang lebih sebesar Rp. 35.000. kata bapak Prayit untuk laba bersihnya per bulan bapak Prayit mendapatkan sekitar Rp. 2.860.000 itu pun kalau dalam kondisi yang lagi ramai kalau sepi biasanya hanya mendapat sekitar Rp. 700.000 saja perbulannya⁹².

Dari penyewa yang kedua, penghasilan yang didapatkan oleh bapak Wage pun sama halnya seperti bapak Prayit tidak menetap walau pun usaha mereka semuanya adalah sama bukan berarti dari segi keuntungan dan hasil juga sama rata. Seperti bapak Wage mendapatkan untung kurang lebih bisa sampai Rp. 200.000 per harinya. Terkadang juga hanya sekitar kurang lebih Rp. 100.000. dan laba bersih perbulannya beliau terkadang

⁹² Prayit, *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.

sanggup mengantongi untung kurang lebih sebesar Rp. 3.000.000. beliau juga menyebutkan bahwa letak tempat atau stand mereka juga berpengaruh dalam segi menarik pelanggan⁹³.

Begitupun juga penghasilan dari bapak Azril yang mana beliau notabene baru saja memulai usaha cuci motornya disitu. Beliau pun juga turut menjawab kalau pendapatannya tidak menetap apalagi kalau berada dimusin panas, pelanggan banyak berkurang berbeda dengan musim penghujan. Penghasilan bapak Azril dalam perharinya beliau mendapatkan kurang lebih Rp. 100.000 kata beliau itupun sudah bagus untuk hitungan orang baru disitu. Dan jika pendapatan perbulannya beliau belum bisa mengkalkulasikannya yang mana beliau belum tau kedepannya masih bagaimana karena beliau baru saja membuka usahanya.⁹⁴

5. Akibat sewa menyewa

Berdasarkan data yang peneliti peroleh, pihak penyewa menyatakan pendapatnya bahwa terdapat akibat negatif dan positif dalam sewa menyewa lahan tanah dari garis sempadan sungai itu. Dalam akibat positifnya yaitu dengan adanya sewa menyewa lahan dari garis sempadan sungai tersebut terdapat banyak manfaat bagi para pengusaha cuci motor lebih-lebih lagi untuk menyambung hidupnya. Seperti contoh yang peneliti dapatkan dari bapak Wage. Sebelum bapak Wage menyewa lahan tanah dari garis sempadan sungai tersebut bapak wage hanyalah sebagai pengangguran dari

⁹³ Wage, *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.

⁹⁴ Azril, *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.

mantan karyawan sebuah pabrik. Dimana untuk mencukupi kehidupan bagi dirinya dan keluarganya yaitu cukup sulit untuk terpenuhi. Namun akan tetapi dengan ia menyewa lahan tanah tersebut bapak Wage jadi memiliki pekerjaan dan dapat memenuhi kebutuhan keluarganya⁹⁵.

Dari hasil wawancara dengan mas Azril, ia berkata bahwa lahan yang ia tempati sangat bermanfaat baginya. Yang mana ia dulunya hanyalah seorang pengangguran saja yang tak memiliki pekerjaan apapun, setelah ia menyewa dan menempati lahan tersebut untuk usaha cuci motor ia sekarang jadi memiliki pekerjaan yang dulunya hanyalah sebagai pengangguran lama. Dan ia sekarang dapat terbantu kehidupannya dari pekerjaannya yang sekarang dan ia merasa tak lagi jadi pengangguran karena ia memiliki pekerjaan dari hasil menyewa lahan tersebut⁹⁶.

Hasil wawancara dengan bapak Prayit beliau menuturkan bahwa lokasi yang ia tempati itu adalah sangat bermanfaat sekali baginya. Dikarenakan dari dahulu sebelum ia menempati tempat tersebut beliau sudah menjalankan usaha cuci motor. Dan dia sangat terbantu dengan adanya lahan tersebut dimana lahan yang dulu ia tempati sudah terkena gusuran untuk pelebaran jalan dan dengan lahan yang ia tempati sekarang inilah beliau bersyukur ada lahan yang bisa ia tempati kembali untuk usahanya dan beliau menuturkan bahwa ia terbantu kembali dari usahanya yang dapat

⁹⁵ Wage, *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.

⁹⁶ Azril, *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.

berjalan kembali beliau dapat mencukupi kebutuhan ekonomi dari keluarganya dimana tidak sampai berhenti ditengah jalan⁹⁷.

Peneliti juga melakukan wawancara dengan warga Kebonsari, menurut para warga mereka merasa terdapat manfaat yang besar dari adanya usaha jasa cuci motor tersebut. Seperti yang diceritakan dari beberapa warga Kebonsari seperti bapak Agus yang mana ia mewakili dari beberapa pendapat yang sama dari warga Kebonsari beliau menuturkan bahwa dengan adanya usaha jasa cuci motor tersebut yang berlokasi didekat sungai dapat membuka lapangan pekerjaan bagi para warganya yang pengangguran dan bagi anak-anak muda yang putus sekolah. Dengan adanya penyewaan lahan tersebut beliau merasakan manfaat sedikit dapat mengurangi angka pengangguran lebih-lebih bagi daerah Kebonsari⁹⁸.

Begitupun juga dengan ibu Sofi ia merasa bahwa terdapat manfaat yang lebih dengan adanya usaha cuci motor tersebut yang mana salah satunya mereka dapat membantu keuangan untuk desa. dari penyewaan lahan tersebut dimana hasil dari pembayaran uang kontribusinya atau uang sewanya dapat dimanfaatkan kembali untuk kepentingan desanya yang mana jadi sama-sama teruntungkan⁹⁹.

Selain dari akibat positif yang didapatkan oleh pihak penyewa, mereka juga terdapat kekhawatiran yang mana apabila lahan yang mereka tempati

⁹⁷ Prayit, *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.

⁹⁸ Agus, *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.

⁹⁹ Sofi, *Wawancara*, Surabaya 26 September 2020.

tersebut diminta oleh pemilik asli dari instansi pengairan maupun pemkot, maka pihak penyewa yang menempati lahan tersebut harus rela memberikannya apabila sewaktu-waktu itu terjadi, yang mana pihak penyewa harus rela dan ikhlas apabila dibongkar tanpa ganti rugi apapun. Yang pihak ketua RT pun juga sudah menegaskan apabila terjadi hal tersebut pihak RT tidak dapat membela dengan belaun apapun karena memang tanah itu bukan milik aset dari desa Kebonsari. Tanah itu hanya kebetulan saja wilayahnya ada di Kebonsari dan tak tergunakan dimana pihak RT pun hanya menggunakan dan memanfaatkannya saja.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PEMERINTAH NO. 38
TAHUN 2011 TERHADAP SEWA LAHAN DIATAS SUNGAI DI
KEBONSARI SURABAYA

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Lahan Diatas Sungai Di Kebonsari Surabaya

Dalam kenyataannya, masyarakat Kebonsari dan sekitarnya telah melakukan praktik sewa menyewa lahan yang berada di daerah Kebonsari Surabaya. Dimana mereka telah mengetahuinya sebelumnya bahwa lahan yang mereka sewa dan mereka gunakan untuk usaha mereka pada saat ini itu dahulunya hanyalah lahan kosong saja dan tidak digunakan untuk apa-apa, yang sehingga mereka menyewanya agar dapat menempati lahan tersebut untuk tempat usaha mereka.

Dalam praktiknya, yang mayoritas penyewanya adalah warga Kebonsari sendiri menjadikan tempat tersebut sebagai tempat cuci motor. Walaupun para warga mengetahui bahwa tanah atau lahan tersebut adalah tanah dari garis sempadan sungai dan dilahan tersebut juga terdapat plakat larangan dari Pemkot Surabaya untuk tidak mendirikan bangunan. Namun para warga tetap menyewa dan menempatnya dengan dalih alasan bahwa mereka tidak memiliki pekerjaan yang lainnya lagi, dan hanya dengan usaha yang mereka lakukan saat inilah mereka mengandalkan dari pekerjaan tersebutlah mereka mampu mencukupi kebutuhan hidup mereka. Dan mereka pun membayar uang kontribusi atau uang sewa kepada ketua RT.07.

Pada praktik sewa menyewa lahan yang ada di daerah Kebonsari Surabaya ini terdapat banyak kemanfaatan yang di peroleh para warga. Yang mana dengan adanya praktik tersebut para warga yang dahulunya sangat kesusahan untuk mendapatkan pekerjaan dan tidak memiliki pekerjaan, kini mereka memiliki lapangan pekerjaan dan lebih- lebih lagi untuk mencukupi kebutuhan mereka sehari-hari mereka bisa tercukupi.akan tetapi dalam praktik tersebut melanggar Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011, yang mana lahan tersebut seharusnya di fungsikan sebagai tanah untuk sempadan sungai dan tidak dialih fungsikan menjadi lahan lainnya.

Berdasarkan pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah NO. 38 Tahun 2011 menyatakan bahwa “setiap orang yang melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin”. Pada pasal 57 ayat (2) yang mana menyatakan bahwa “ kegiatan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi :

- a. Pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai;
- b. Pelaksanaan konstruksi yang mengubah aliran dan/atau alur sungai;
- c. Pemanfaatan bantaran dan sempadan sungai;
- d. Pemanfaatan bekas sungai;
- e. Pemanfaatan air sungai untuk kebutuhan pokok sehari-hari dan pertanian rakyat dalam sistem irigasi yang sudah ada;
- f. Pemanfaatan sungai sebagai penyedia tenaga air;
- g. Pemanfaatan sungai sebagai prasarana transportasi;
- h. Pemanfaatan sungai di kawasan hutan;
- i. Pembuangan air limbah kesungai;

- j. Pengambilan komoditas tambang disungai; dan
- k. pemanfaatan sungai untuk perikanan menggunakan kramba atau jaring apung.

Dan pada pasal 58 ayat (1) menyatakan bahwa “ izin yang dimaksud dalam pasal 57 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf f diberikan oleh Menteri, gubernur, bupati/walikota, sesuai dengan kewenangannya”. Dalam pasal 57 ayat (1), (2) dan pasal 58 ayat (1) dapat disimpulkan bahwa setiap orang yang melakukan kegiatan dalam lingkup ruangan dari sungai maka harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari menteri, gubernur, bupati/walikota yang sesuai dengan kewenangannya. Akan tetapi dalam prakteknya pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan tidak meminta izin kepada menteri, gubernur, bupati/walikota tersebut.

Maka praktik yang dilakukan tersebut dinyatakan tidak sah menurut Peraturan Pemerintah NO. 38 Tahun 2011 karena syarat dan obyek dalam sewa menyewa tersebut tidak terpenuhi yaitu tanah yang disewakan tersebut bukan milik sendiri melainkan milik (negara) dan diberikan kewenangannya kepada menteri, gubernur, bupati/walikota yang sesuai dengan kewenangannya. dan para warga tidak memiliki izin yang secara sah dari pihak yang berwenang menguasainya tersebut yaitu Pemerintah Kota Surabaya.

B. Analisis Hukum Islam dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 Terhadap Sewa Menyewa Tanah Diatas Sungai Di Kebonsari Surabaya

Untuk dalam memenuhi kebutuhannya, manusia berusaha dengan apa yang sesuai dengan kemampuannya dengan cara bermuamalah. Salah satu kegiatan muamalah yang dilakukan oleh warga Kebonsari Surabaya yaitu sewa menyewa atau *ijārah*.

Dalam hukum islam, akad *ijārah* adalah akad yang prinsipnya sama dengan prinsip akad jual beli. Namun perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah manfaat dari suatu barang atau jasa¹⁰⁰. Artinya, setiap benda atau objek yang dapat dijadikan objek jual beli maka dapat pula dijadikan objek *ijārah* juga¹⁰¹.

dalam melakukan praktik sewa menyewa (*ijārah*), telah ditentukan rukun dan syaratnya agar dalam sewa menyewa tersebut sah dan tidak ada yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Adapun rukun dan syarat dari sewa menyewa yaitu:

1) Dua orang yang berakad

Orang yang melakukan akad sewa menyewa terdapat dua orang yang berperan yaitu antara *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah salah seorang yang menggunakan tenaga atau jasa orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu. Dan sedangkan *Musta'jir* yaitu salah seorang yang menyumbangkan atau pihak yang akan menjadi

¹⁰⁰ Ghufroon Ajib, *Fiqih Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, (Semarang :CV Karya Abadi Jaya, 2015), 127-128.

¹⁰¹ Pasal 274 ayat (3) *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

tenaga kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaan tersebut. Bagi seseorang yang akan berakad *ijārah* disyaratkan mengetahui manfaat dari suatu barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya suatu perselisihan¹⁰².

Dalam praktik sewa menyewa (*ijārah*) di Kebonsari Surabaya ini yang menjadi *mu'jir* adalah Ketua RT 07 Kebonsari dan yang menjadi *musta'jir* adalah para penyewa, baik dari warga lingkup Kebonsari sendiri maupun dari luar.

2) *Sighat* (iijab dan qabul)

sighat yakni ungkapan dari para pihak yang melakukan akad yang berupa ijab dan qabul, ijab yaitu suatu penjelasan permulaan yang keluar dari salah seorang pihak yang berakad sebagai gambaran dari kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Sedangkan *qabul* ialah suatu pernyataan yang dikatakan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk menerima kehendak dari pihak pertama.

Dalam ijab qabul (*sighat*) kedua belah pihak harus menyatakan kerelaannya ketika melakukan akad tanpa ada rasa keterpaksaan dan harus berakal, harus baligh, dan harus adanya keridhaan antar kedua belah pihak tanpa adanya paksaan sedikitpun. Didalam praktiknya *sighat* yang dilakukan antar yang menyewakan dan penyewa dilakukan dengan secara lisan tidak melakukan perjanjian secara tertulis.

¹⁰² Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 117.

3) Ujrah atau upah

Ujrah atau upah dalam *ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan. Ujrah disyaratkan telah diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam upah – mengupah dan sewwa – menyewa.

Ujrah diberikan oleh penyewa kepada ketua RT pada setiap bulannya, yakni sebesar Rp. 65.000,. secara rutin. Jumlah dari biaya sewa tersebut diberlakukan kepada semua penyewa lahan yang ada di atas sungai.

4) Objek

Objek yakni suatu dari bagian yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan, obyek dari *al-ijārah* harus dilakukan dengan jelas, yang mana menghindarkan terjadinya perselisihan di suatu hari, jika suatu manfaat tidak jelas maka akad itu tidak sah¹⁰³.

Hal-hal yang berhubungan dengan obyek *ijārah* yakni :

- a. Obyek *ijārah* yakni harus sesuatu yang dapat disewakan dan halal menurut syara' dan serta kemanfaatannya dapat diketahui. Apabila obyek akad atau manfaat dari obyek tersebut tidak jelas, yang sehingga menimbulkan perselisihan maka akad *ijārah* tidak sah.

¹⁰³ Helmi karim, *Fiqih Muamalah*. (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), 36.

- b. Obyek *ijārah* dapat diserahkan secara langsung.
- c. Obyek yang disewakan harus terhindar dari kecacatan.
- d. obyek *ijārah* ijarah hendaknya dimiliki sendiri oleh orang yang menyewakan atau pula diijinkan untuk disewakan¹⁰⁴.

Pada praktiknya warga Kebonsari dan sekitarnya telah melakukan penyewaan tanah kepada ketua RT 07 Kebonsari. Namun obyek yang disewakan tersebut adalah tanah dari sempadan untuk sungai yang mana bukan milik ketua RT sendiri.

Jadi dalam praktik sewa menyewa lahan yang ada di Kebonsari Surabaya tidaklah sah, dikarenakan salah satu syarat sahnya dalam sewa menyewa (*ijārah*) tidaklah terpenuhi. Yakni dari kepemilikan dari obyek yang disewakan, yang mana didalam syarat sewa menyewa obyek atau barang yang disewakan yakni bukan milik sendiri dan tidak terdapatnya ijin dari pihak RT kepada pihak yang bersangkutan atau Pemerintah Kota Surabaya.

Dalam hal tersebut berkesinambungan dengan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 yang mana dalam pasal 57 sampai dengan pasal 58 pada bab III telah diuraikan dan dijelaskan bahwa tentang mengenai perijinan, yang mana menjelaskan bahwa harus mendapatkan izin terlebih dahulu dari menteri, gubernur, bupati/walikota yang sesuai dengan kewenangannya. Maksud dari Peraturan Pemerintah tersebut

¹⁰⁴ Nurul Mukhlisin, et al ., *intisari fiqih islami* (Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta, 2007), 162.

menjelaskan bahwa apabila ingin menggunakan area atau lahan yang masih dalam lingkup cakupan dari ruangan sungai maka hendaknya mendapatkan izin terlebih dahulu dari pihak-pihak yang memiliki kewenangan atas hal tersebut.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisa penulis, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa lahan diatas sungai di Kebonsari RT 07 RW 02 Kecamatan Kebonsari Surabaya dilakukan oleh ketua RT 07 dengan menyewakan lahan kososng yang berada diatas sungai kepada paraarganya tanpa ada izin sebagai tempat usaha dari pihak yang berwenang dari Pemerintah Kota Surabaya. Dalam praktik ssewa meyewa tersebut dilakukan tanpa adanya perjanjian secara tertulis. yang mana dari hal tersebut dilakukan guna menambah kas keuangan desa dimana warga yang menempatnya atau yang menyewanya dikenai biaya sebesar Rp. 65.000,. perbulannya.
2. Jika dianalisis berdasarkan analisis hukum islam dan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2011 maka praktik yang dilakukan tersebut adalah tidak sah, karena syarat dalam *ijarah* bahwa obyek yang disewakan haruslah dimiliki oleh orang yang menyewakannya dan dalam Peraturan Pemerintan No. 38 Tahun 2011 juga meyakini apabila setiap orang yang hendak melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin seperti yang tercantu didalam pasal 57 ayat (1). dimana dalam hal ini ketua RT 07 menyewakan tanpa

adanya izin dari Pemerintah Kota Surabaya yang berwenang atas hal tersebut.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan berkaitan dengan penulisan skripsi ini yakni :

1. Bagi ketua RT 07 hendaknya mengajukan izin terlebih dahulu kepada Pemerintah Kota Surabaya agar tidak menimbulkan perselisihan antara ketua RT dengan warga dan dengan pihak lainnya yang bersangkutan.
2. Bagi warga Kebonsari dan sekitarnya yang menyewa seharusnya mencari tahu terlebih dahulu dari objek yang disewa

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Adam, Panji. *Fiqih Muamalah Maliyah*. Bandung : Mandar Maju, 1992.
- Adi, Rianto. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta : Granit, 2004.
- Agus (pengguna lahan). *Wawancara*. Surabaya :7 September 2020.
- Al Hadi, Abu Azam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press,,2014.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Jakarta: Sianar grafika, 2006.
- Al-munajjid, Muhamad shalih. *Intisari Fiqih Islami*. Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera, 2007.
- Arifin, Veithazal Rivai Arviyan. *Islamic Banking*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010.
- Azril (pengguna lahan). *Wawancara*. Surabaya: 7 September 2020.
- Barmawie, Umary. *Fiqih Ibadat Muammalah dan Munakahat*. Solo: CV. Ramadhani, 1986.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Jumanatul 'Ali, 2005.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta Timur: CV. Darus Sunnah, 2002.
- Dewi, Gemala dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: kencana, 2005.
- Farid Wajdi, dan Suhrawardi. *Hukum Ekonomui Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Predana Media Group, 2012.
- Ghazaly, Abdul Rahman. et al., *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Ghufron Ajib, *Fiqih Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015.

- Hamzah, Ya'qub, *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*. Bandung: Diponegoro, 1984.
- Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqih Muamalat)*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/5169/pp-no-38-tahun-2011> diakses Tanggal 14 Desember 2020 pukul 14:04 WIB.
- Idri, *Hadits Ekonomi*, Ekonomi Dalam Perspektif Hadits Nabi. t.tp.
- Ismail Abu Abdilah, Al-Bukhari, Muhammad bin. *shahih bukhari, Juz II*. Beirut: Dar Ibn Kasir. 1987.
- Jazil, Saiful. *Fiqih Muamalah*. Surabaya : UINSA Press, 2014.
- Karim, Helmi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003
- Khamsiyah, Siti. *Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya*. Skripsi --- UIN SA Surabaya 2019
- Khoiroiswa, Afis Sunani. *Analisis Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Tanah Fasum Yasbhum studi kasus di perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Sidoarjo*. Skripsi --- UIN SA Surabaya, 2019.
- Kompilasi *Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*.
- Majah, Imam Ibnu. *Sunnah Ibnu Majah Juz III*. Libanon: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah, 2009.
- Mardani, *Fiqih Muamalah*. Jakarta : kencana Prenadamedia Group, 2013.
- Mardani, *Hukum Islam Kumpulan Peraturan tentang Hukum islam di Indonesia*. Jakarta : KENCANA Prenadamedia Group, 2015.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika, 2013.
- Mas'adi, A ghufuran. *Fiqih Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT Raja grafindo persada, 2002.
- Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Mukhlisin, *Nurul Intisari Fiqih Islami*. Surabaya: Pustaka La Raiba Amanta, 2007.

- Muslich, Ahmad wardi. *Fiqih Muamalat*. Jakarta : Amzah, 2010
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.
- Mustofa, Imam. *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Mustofa, Imron. *Fiqih Muamalah Kntemporer*. Jakarta: PT. Raja grafindo persada, 2008.
- Nurul Mukhlisin, et al. *Intisari Fiqih Islami Surabaya: Pustaka La Raiba Bima Amanta*, 2007.
- Oryntasari, Kirana Dara. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo*. Skripsi --- UIN SA Surabaya 2019.
- Prayit (pengguna lahan). *Wawancara*, Surabaya 7 September 2020.
- Ru'fah Abdullah, dan Sohari Sahrani. *Fiqih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah Jilid 1*. Bandung : Alma'arif, 1996.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah Jilid 3*. Bairut: Dar Kitab Al-Arabi, 1971.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah Jilid 4*. Jakarta : Pena Budi Aksara, 2006.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah*, Terj. Tirmidzi. Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013.
- Shaleh al-fauzan, *Fiqih Sehari-Hari* terj. Abdul hayyie al-kattani. Jakarta: gema insani press, 2005.
- Sofi, (pengguna lahan) *Wawancara*. Surabaya 26 September 2020.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2005.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Syafi'i, Rachmat, *Fiqih Muamalah*. Bandung : CV. Pustaka setia, 2001.
- Syariffudin, Amir. *Ushul Fiqih Jilid 2*. Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Tardiyo (pengguna lahan) *Wawancara*. Surabaya 24 September 2020.

Tim penyusun kamus pusat bahasa, *kamus besar bahasa Indonesia*, Jakarta : balai pustaka, 2005.

Tim Penyusun, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014.

Tim Reviewer MKD UIN SUNAN AMPEL,IAD-ISD-IBD, cet.5. Surabaya : UIN Sunan Ampel Press, 2015.

Wage (pengguna lahan) *Wawancara*. Surabaya 7 September 2020.

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



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A