

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI
NO:112/DSN-MUI/IX/2017 TERHADAP SEWA MENYEWA
STAND TOKO DI ATAS SUNGAI DESA KEDUNGTURI
KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh:

**Muslich Habibi
NIM. C02217037**



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**

SURABAYA

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muslich Habibi
Nim : C02217037
Fakultas/jurusan/prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/ Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI
NO:112/DSN-MUI/IX/2017 Terhadap Sewa-
Menyewa Stand Toko Di Atas Sungai Di RT 16
Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo.

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

Surabaya, 31 Januari 2022

Saya yang menyatakan



Muslich Habibi
NIM: C02217037


Dipindai dengan CamScanner

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No:112/DSN-MUI/IX/2007 Terhadap Sewa-Menyewa Stand Toko di Atas Sungai di RT16 Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo", yang ditulis oleh Muslich Habibi NIM. C02217037 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan,

Surabaya, 31 Januari 2022

Pembimbing



Moh. Hatta, S. Ag, MHI.
NIP. 197110262007011012

PENGESAHAN

Skripsi ini ditulis oleh Muslich Habibi, NIM. C02217037 telah dipertahankan di depan Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin, tanggal 14 Maret 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu Hukum Ekobomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Penguji I



Moh. Hatta, S. Ag, MHI
NIP. 197110262007011012

Penguji II



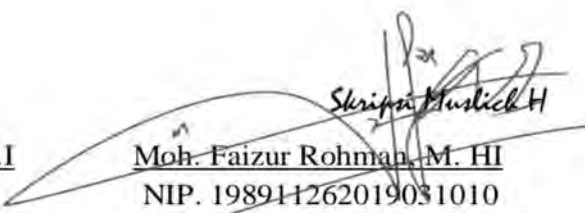
Dr. Muwahid, S.H, M. Hum.
NIP. 197803102005011004

Penguji III



H. M. Budiono, S. Ag, M.Pd.I
NIP. 197110102007011052

Penguji IV



Moh. Faizur Rohman, M. HI
NIP. 198911262019031010

Surabaya, 14 Maret 2022

Menegaskan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



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



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

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 : Muslich Habibi
NIM : C02217037
Fakultas/Jurusan : Fakultas Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : muslichhabibi@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 FATWA DSN MUI NO :112/DSN-MUI/IX/2017
TERHADAP SEWA MENYEWA STAND TOKO DI ATAS SUNGAI DESA
KEDUNGTURI KABUPATEN SIDOARJO.

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,

Penulis

Muslich Habibi

(
nama terang dan tanda tangan
)

ABSTRAK

Skripsi dengan judul Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap sewa menyewa stand toko di atas sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo, penelitian lapangan yang bertujuan untuk menjawab rumusan masalah bagaimana praktik sewa menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi dan bagaimana analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap praktik sewa menyewa stand toko di atas Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo.

Teknik pengumpulan data untuk tugas akhir ini dilakukan dengan wawancara, kemudian teknik analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini menggunakan metode berpikir deduktif, yang terlebih dahulu menjelaskan Teori Landasan akad *ijarah* untuk analisis empiris sewa sungai di desa Kedungturi, Daerah Sidoarjo.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa cara praktik sewa menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi tidak jauh beda dengan praktik sewa menyewa pada umumnya, yaitu ada penyedia barang untuk diambil manfaat berupa stand toko. Pokok bahasan dalam permasalahan ini yakni objek yang disewakan ilegal dilarang oleh syariat Islam dan peraturan daerah Sidoarjo Nomer 3 Tahun 2014 tentang irigasi. Dalam praktik sewa menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi merupakan praktik yang ilegal karena tidak sesuai dengan syarat sah akad Ijarah, melanggar peraturan daerah, dan Fatwa DSN MUI nomer 112 tahun 2017.

Dari hasil penelitian ini penulis memberikan saran kepada pihak penyewa dan masyarakat pada umumnya agar membangun stand toko sebagaimana semestinya yang tidak bertentangan dengan peraturan syariat Islam dan peraturan daerah dan melakukan edukasi kepada masyarakat agar tidak melakukan hal serupa dan menertibkan bangunan-bangunan liar yang ada di sungai tersebut dan memberikan sanksi agar menimbulkan efek jera kepada yang melakukan.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TRANSLITERASI	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	7
1. Identifikasi masalah	7
2. Batasan Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Tujuan Penelitian	13
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	14
G. Definisi Operasional.....	14
H. Metode Penelitian	15
I. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II Konsep <i>Ij>ath</i> (Sewa-Menyewa) Dalam Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI Nomer 112 Tahun 2017	21
A. <i>Ij>ath</i> Dalam Hukum Islam	21
1. Pengertian <i>Ij>ath</i>	21
2. Dasar Hukum.....	23
3. Rukun dan syarat ijarah.....	28
3. <i>Ijab kabul (sighat al-‘aqd)</i>	35
4. Macam-macam <i>ij>ath</i>	37
5. Hak dan Kewajiban dalam ijarah	39
6. Berakhirnya akad <i>ij>ath</i>	40
7. Kaidah fiqihyah	42

B. Ijarah Menurut Fatwa DSN MUI.....	45
BAB III PRAKTIK STAND TOKO DIATAS SUNGAI DESA KEDUNGTURI KABUPATEN SIDOARJO	48
A. GAMBARAN UMUM DESA KEDUNGTURI	48
1. Tentang Desa Kedungturi.	48
2. Aspek Ekonomi	50
B. Praktik Sewa-Menyewa Stand Toko di Atas Sungai	53
1.Latar Belakang	53
3. Resiko sewa-menyewa	56
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NOMOR 112/DSN-MUI/IX/2017 TERHADAP SEWA-MENYEWA STAND TOKO DIATAS SUNGAI DESA KEDUNGTURI KABUPATEN SIDOARJO	59
A. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Stand Toko Diatas Sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo	59
B. Analisis Fatwa DSN MUI Nomer 112/DSN-MUI/IX/2007 Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Stand Toko Diatas Sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo	62
BAB V PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA.....	69
Lampiran	72

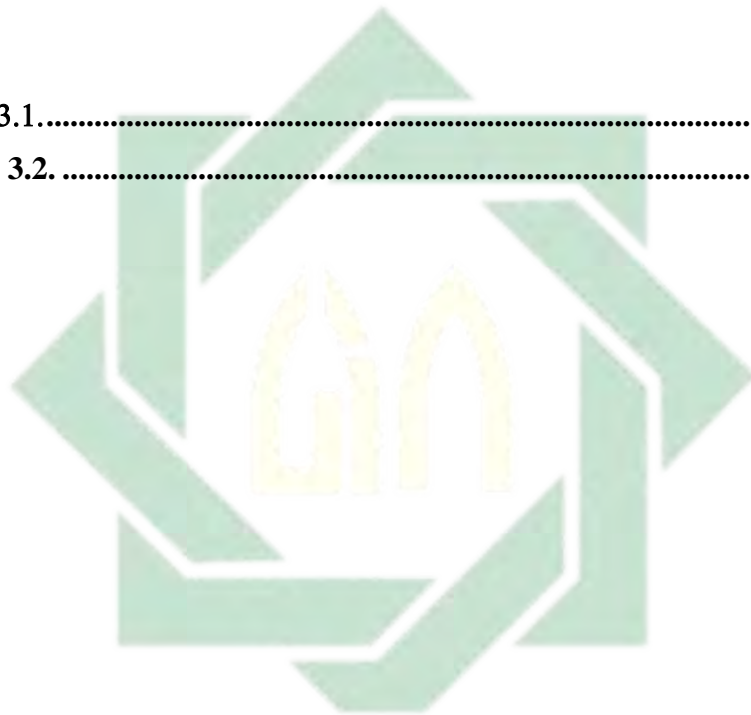
UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.	11
Tabel 3.1.	52

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1.....	50
Gambar 3.2.	54



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa pertolongan orang lain. Memenuhi segala kebutuhan manusia pasti tidak asing dengan yang namanya akad atau sebuah hubungan muamalah. Sewa menyewa sebagai salah satu dari akad muamalah yang sering dan tidak asing dilakukan. Agama Islam menjelaskan akad atau hubungan muamalah tidak dinilai dengan logika atau asal imbang saja, akan tetapi ditentukan juga berdasarkan hukum Islam yang berlaku sesuai dengan Al-Quran dan Hadis.

Agama Islam menerangkan bahwasannya ibadah dibagi menjadi dua yaitu *makhd}ah* dan *ghairu makhd}ah*. Secara singkat ibadah *makhd}ah* ialah ibadah yang berurusan langsung dengan Sang Penciptah, contohnya seperti sholat, puasa dan zakat. Akan tetapi kalau ibadah *ghairu makhd}ah* ialah ibadah yang hubungannya dengan sesama manusia, contohnya seperti jual-beli, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya yang sampai saat ini menjadi kajian untuk ilmu *fiqih*.¹

Tanah menjadi sebuah kebutuhan yang sangat penting di zaman sekarang. Mengingat jumlah populasi setiap tahunnya manusia semakin meningkat

¹ Abdul Aziz, Muhammad Azzam, *Fikih Muamalah System Transaksi dalam fikih Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), 3.

sedangkan jumlah tanah yang tidak semakin bertambah mengakibatkan kebutuhan tanah sangat dibutuhkan, mulai dari untuk rumah, parkir, tempat ibadah atau bahkan juga tempat untuk mengais rizeki, dan semuanya membutuhkan tanah sebagai tempat untuk berpijak.

Persoalan masalah tanah menjadi sangat menarik untuk dibahas, karena jumlah populasi manusia meningkat terus akan tetapi jumlah tanahnya tetap, sehingga bukti kepemilikan tanah menjadi masalah yang penting karena agar tidak menimbulkan konflik dikemudian hari. Transaksi yang objeknya sebuah tanah juga harus dengan hati-hati, bijaksana dan luwes baik transaksi jual beli maupun sewa menyewa agar tidak menimbulkan konflik juga dikemudian hari.

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, sewa menyewa merupakan pemakaian sesuatu dengan cara membayar uang sewa tersebut, sedangkan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.² Menurut Yahya Harahab, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang sepenuhnya kepada pihak penyewa untuk dimanfaatkan sepenuhnya.³

Sewa menyewa dalam Islam disebut dengan *ijarah* yang merupakan akad untuk mengambil sesuatu manfaat benda dari miliknya dengan bayaran atau penukaran menurut kedua belah pihak yang melakukan transaksi. Dalam ilmu

² Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 833.

³ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 220.

fiqih muamalah, sewa menyewa disebut dengan kata *ija'ah*, berasal dari kata “*Al-ajru*” yang secara bahasa berarti “*Al-iwadhu*” yaitu ganti. Sedangkan menurut istilah syara', *ija'ah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti.⁴

ija'ah adalah akad untuk pengambilan manfaat suatu benda yang bendanya tidak berkurang sama sekali, artinya praktik sewa menyewa yang berpindah hanya manfaat dari pada benda yang disewakan, sedangkan status kepemilikan yaitu tetap pada pemilikan atau orang yang menyewakan. Sebagai imbalan dari pada pemanfaatan benda pihak penyewa harus memberi bayaran kepada pihak yang telah menyewa.

Dalam hukum Islam, orang yang menyewakan di sebut dengan “*mu'ajjir*” atau dalam bahasa lain dia sebagai pemegang hak atas barang itu seperti contoh pemilik tanah atau juga pemilik rumah, sedangkan penyewa disebut dengan “*mustajir*” contohnya seperti petani yang menyewa sawah milik orang lain, atau seperti sekeluarga menempati rumah dari pada orang lain untuk ditempati, sedangkan barang atau objek dari pada sewa menyewa disebut dengan “*Ma'jur*”, dalam hal ini contohnya seperti rumah, mobil atau tanah. Perjanjian sewa menyewa dilakukan sebagaimana pada umumnya, yaitu setelah berlangsung akad, maka para pihak saling serah terima.⁵ Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barang kepada pihak penyewa

⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah, jilid 13* (Bandung: PT. Alma'arif, 1987), 15.

⁵ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 193.

dan pihak penyewa berkewajiban memberi uang sewa. Seperti halnya firman Allah SWT dalam surah Az-Zukhruf ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قُضِمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحِمْتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan kehidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.⁶

Dengan adanya aturan atau hukum tentang sewa menyewa tersebut maka hendaklah sebagai orang Islam mentaati dari semua aspek tersebut. Dengan demikian selayaknya ketika kita mempraktekan harusnya mengikuti hal-hal tersebut.

kaidah *fiqhiyyah* juga dijelaskan yang berbunyi *daru'u al-mafasid muqaddamun 'ala jalbi al-mas'ah* yang artinya adapun mencegah kebatilan itu lebih utama dari pada mengutamakan memperoleh manfaat. Artinya ketika kita sedang bertransaksi itu jauh lebih diutamakan melakukan transaksi yang tidak ada kerugian atau tidak ada bahaya dalam transaksinya dari pada kita hanya sekedar memperoleh manfaatnya. Seperti contoh ketika kita melakukan jual beli terhadap minuman keras, kita dilarang melakukan jual beli minuman keras dikarenakan ketika kita membeli minuman keras terus kita minum akan berdampak bahaya terhadap tubuh kita, meskipun kita mendapatkan keuntungan dari pada transaksi itu, akan tetapi kita tidak di perkenankan

⁶ Ma'had Tahfidh Yanbu'ul Qur'an, *Al-qur'an dan terjemahan*, (Kudus: PT Buya Barokah), 490.

karena sudah dijelaskan dalam kaidah *fiqhiyyah* tersebut bahwasannya mencegah kejelekan lebih utama dari sekedar memperoleh manfaat itu lah arti dari pada kaidah *fiqhiyyah daru'u al-mafa>sidmuqaddamun 'ala>jalbi al-mas}ah*.

kaidah *daru'u al-mafa>sidmuqaddamun 'ala>jalbi al-mas}ah* merupakan cabang dari pada kaidah utama yaitu yang berbunyi “*Ad-Dorurotu la yuzalu*” yang memiliki arti bahwasannya kemudhorotan harus dihilangkan. Kaidah tersebut diambil dari ayat-ayat Al-Quran dan juga Hadis Nabi Muhammad. Ayat Al-Quran terletak pada ayat 195 dalam surah Al-Baqarah yang berbunyi⁸:

وَأَنْفِقُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَلَا تُلْقُوا بِأَيْدِيكُمْ إِلَى التَّهْلُكَةِ وَأَحْسِنُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُحْسِنِينَ

Dan infakkanlah (hartamu) di jalan Allah, dan janganlah kamu jatuhkan (diri sendiri) ke dalam kebinasaan dengan tangan sendiri, dan berbuat baiklah. Sesungguhnya, Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik.⁹

Maka dapat kita pahami bahwasannya ketika ada perbuatan yang mengandung kemufasadatan, kerusakan atau kemudhorotan dan juga mengandung kemaslahatan atau kebaikan. Maka yang harus kita pilih adalah menghindari kemufasadatan, kerusakan atau kemudhorotan harus kita dahului.

⁷ Duski Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqhiyah)* (Palembang: CV. Amanah, 2019), 84.

⁸Ibid., 85.

⁹ Ma'had Tahfidh Yanbu'ul Qur'an, *Al-qur'an dan terjemahan*, (Kudus: PT Buya Barokah), 29.

Dari pengamatan penulis terdapat permasalahan dari akad sewa menyewa yang dilakukan oleh sebagian warga Desa kedungturi. Dimana terdapat permasalahan warga membangun sebuah bangunan yang letaknya di atas sungai, dan bangunan berupa stand toko, yang artinya ketika ada orang membangun stand toko di atas sungai maka kepemilikannya bukan sah milik orang yang membangun karena tanah yang di jadikan stand toko bukan resmi milik pribadi, dan bisa disebut dengan bangunan liar.

Jika kita merujuk syarat pada akad sewa menyewa itu ada empat, yang pertama ada dua orang yang berakad, adanya objek yang diakadkan, adanya biaya pengganti dan yang terakhir serah terimah. Dua orang yang berakad maksudnya harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Adanya objek yang diakadkan ini harus milik sah dari orang yang menyewakan dan tidak menimbulkan konflik dikemudian hari. Selanjutnya harus ada biaya pengganti yang dibayarkan oleh pihak penyewa kepada orang yang menyewakan. Terakhir harus bisa diserahkan terimah kan objek akad tersebut.

Sehinggah dari pengamatan penulis terdapat penyelewengan dimana pihak yang menyewakan yang seharusnya pemilik sah dari barang yang disewakan tetapi ini tidak, karena stand toko yang disewakan tepat berada di atas sungai yang berarti bukan milik sempurna orang yang menyewakan dan juga dapat menimbulkan konflik di kemudian hari, hal ini karena air hujan yang dari jalan akan tidak bisa lancar mengalir kesungai karena terhalang oleh

bangunan tersebut. Jika menurut hukum Islam kaidah *fiqhiyyah daru'u al-mafa'idi nuqaddamun 'ala jalbi al-mas'ala* sesuai karena ketika ada perbuatan yang di dalamnya terdapat dua unsur yaitu unsur kebaikan untuk memperoleh manfaat dan juga unsur kejelekan, maka kita harus mendahulukan unsur untuk menghindari kejelekan dari pada sekedar memperoleh manfaatnya

Maka dari itu penulis merasa tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai praktik sewa menyewa stand toko di atas sungai yang ada di Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo, dengan judul analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap sewa menyewa stand toko di atas sungai Desa kedungturi kabupaten sidoarjo.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis dapat mengidentifikasi masalah sebagaimana berikut:

- a. Adanya pembangunan stand toko di atas sungai yang terjadi di Desa Kedungturi.
- b. Timbul kerugian terhadap masyarakat sekitar karena adanya stand toko.
- c. Adanya transaksi sewa menyewa stand toko diatas sungai di Desa Kedungturi
- d. Objek yang menjadi transaksi bermasalah.

- e. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa stand toko di atas sungai Desa Kedungturi.
- f. Analisis Fatwa DSN NO: 112 tahun 2017 terhadap sewa-menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi.

2. Batasan Masalah.

Supaya batas permasalahan di atas bisa fokus pada maksud dan tujuan penelitian adanya praktik sewa-menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi dilihat dari sisi hukum Islam dan fatwa DSN No. 112 tahun 2017 tentang akad Ijarah, maka penulis membatasi penelitian sebagai mana berikut:

- a. Praktik sewa-menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi.
- b. Analisis hukum islam dan Fatwa DSN No: 112 tahun 2017 terhadap sewa-menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi.

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas maka penulis menarik rumusan masalah sebagaimana berikut:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa stand toko di atas sungai di Desa Kedungturi?
2. Bagaimana analisis hukum Islam dan fatwa DSN MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap sewa menyewa stand toko di atas sungai di Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo?

D. Tinjauan Pustaka

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang mengambil lokasi di Desa Kedungturi. Objek dari pada penelitian ini adalah tentang sewa menyewa stand toko yang ada diatas sungai Desa Kedungturi yang dimana objek bangunanya merupakan bangunan yang didirikan diatas sungai yang notabelnya tanah bukan milik pribadi.

Pada tahapan ini penulis berusaha memberi informasi tentang penelitian-penelitian atau karya-karya ilmiah terdahulu yang masih berhubungan dengan akad sewa-menyewa, sejauh ini penulis belum menemukan penelitian yang spesifik membahas tentang penelitian masalah sewa-menyewa stand toko di atas sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo. Akan tetapi ada beberapa penelitian yang masih relevan dengan akad sewa menyewa, Sebagaimana berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh Fahril Khalimi adnan (2017), "*Tinjauan Hukum Islam terhadap penyewaan lahan pemerintahan yang bukan haknya (studi kasus dibantaran sungai Babon Kelurahan Panggaran Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang)*". Dalam Skripsi tersebut menerangkan bahwasannya pihak *Mu'ajjir* atau pemerintahan mengizinkan untuk mendirikan bangunan untuk usaha batu bata, akan tetapi pihak penyewa menyalahi aturan karena digunakan untuk usaha yang lain. Dari hasil penelitiannya bahwasannya sistem seperti itu

tidak boleh, dikarenakan dalam sistem Islam harus sesuai yang diadakan diawal sesuai dengan fatwa DSN No. 9 tahun 2000.¹⁰

2. Skripsi yang ditulis oleh Amir Baidhowi Sofyan (2019), "*Praktik sewa menyewa lahan usaha milik pemerintah Kota Salatiga perspektif hukum Islam dan peraturan daerah kota Salatiga (studi kasus diDesa Metes Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga)*". Dalam skripsi tersebut menerangkan bahwasannya pihak yang menyewakan membangun sebuah stand toko diatas sebuah tanah milik pemerintah yang selanjutnya stand toko tersebut disewakan untuk usaha atau berdagang oleh pihak penyewa. Dari hasil penelitian tersebut bahwa praktik sewa-menyewa yang terjadi tidak dibenarkan oleh agama, karena pihak penyewa membangun stand toko yang merupakan bukan milik sepenuhnya, dan tidak menyebutkan bahwasannya itu bukan tanah sah miliknya.¹¹
3. Skripsi yang ditulis oleh Siti Khamsiyah (2019), *Analisis teori Ijarah terhadap sewa-menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh rukun tetangah (RT) 01 kepada para pedagang di Tandes Surabaya*. Dalam skripsi tersebut dijelaskan bahwasannya praktik sewa menyewa di gang Sawah RT 01 RW 06 Kecamatan Tandes dilakukan oleh ketua RT 01 dengan menyewakan lahan kosong milik pemkot Surabaya kepada

¹⁰ Fahril Khalimi Adnan, *Tinjauan hukum islam terhadap penyewaan lahan pemerintah yang bukan haknya*, (Skripsi: UIN Wali Songo, 2017).

¹¹ Amir Baidhowi Sofyan, *Praktik sewa menyewa lahan usaha milik pemerintahan kota Salatiga perspektif hukum islam dan peraturan daerah kota Salatiga*, (Skripsi: IAIN Salatiga, 2019).

warga tanpa seizin dari pemkot. Adapun hasil dari pada penelitian tersebut, berdasarkan teori *ijarah* maka praktik tersebut tidak sah, karena syarat pada ijarah bahwa objek harus dimiliki oleh orang yang menyewakan atau sudahizinkan oleh pihak pemilik objek tersebut.¹²

Berikut tabel perbedaan dan juga persamaan dari pada tinjauan pustaka tentang penelitian-penelitian terdahulu:

Tabel 1.1.
Penelitian Terdahulu

No	Judul penelitian	Nama penulis	Persamaan	Perbedaan
1	Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Lahan Pemerintahan Yang Bukan Haknya (studi kasus dibantaran sungai Babon Kelurahan Panggaran Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang)	Fahril Khalimi Adnan (2007)	- Objek akad bukan sepenuhnya milik pihak yang menyewakan.	- Penelitian ini memfokuskan akad yang berawalanya diperbolehkan dengan catatan digunakan usaha batu bata akan tetapi banyak pihak penyewa yang melanggar akad tersebut. - Analisisnya menggunakan teori ijarah saja tanpa menjelaskan aspek mudhorotnya. - Analisisnya menungakan Fatwa DSN

¹² Siti Khamisyah, *Analisis teori Ijarah terhadap sewa-menyewa tanah milik pemkot Surabaya oleh rukun tetangga 01 kepada para pedagang diTandes Surabaya*, (Skripsi:UIN Sunan Ampel, 2019).

				No. 9 tahun 2000.
2	Praktik sewa-menyewa lahan usaha milik pemerintah kota Salatiga perspektif hukum islam dan peraturan daerah kota Salatiga (studi kasus Desa Mates Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga)	Amir Baidhowi Sofyan (2019)	- Objek akad bukan sepenuhnya milik pihak yang menyewakan	- Penelitian ini memfokuskan pada permasalahan bahwasannya pihak yang menyewakan membangun stand toko diatas tanah milik pemerintah tanpa izin dan seiring berjalannya waktu toko itu disewakan kepada pihak ke-3 - Dari segi analisis penelitian ini menggunakan hukum positif berupa peraturan daerah.
3	Analisis teori ijarah terhadap sewa-menyewa tanah milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangah (RT) 01 Kepada para pedagang di Tandes Surabaya.	Siti Khamsiyah (2019)	- Objek dari pada akad bukan sepenuhnya milik dari pada pihak yang menyewakan.	- Objek akad yang merupakan tanah milik pemkot yang awalnya tidak dimanfaatkan. - Analisisnya memfokuskan pada akadnya saja. - Analisisnya menggunakan teori ijarah saja.

Dari karya-karya penelitian di atas, penelitian tersebut membahas tentang praktik sewa menyewa stand toko, dan pada objeknya hampir sama yaitu ketidak jelasan dari pada kepemilikan objek dari pada akad ijarah, namun terdapat perbedaan dengan penelitian penulis yaitu jika di karya penelitian diatas pihak menyewa membangun stand toko diatas lahan yang kebetulan lahan tersebut memang tidak dipakai atau dimanfaatkan. Dengan kata lain tanah yang di gunakan tanah yang belum dimanfaatkan sehingga dimanfaatkan oleh pihak penyewa, berbeda dengan skripsi penulis bahwasannya lahan yang di bangun itu lahan di atas sungai yang masih dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar. Penulis juga akan membahas lebih lanjut mengenai praktik sewa menyewa pada stand toko di atas sungai di Desa Kedungturi dengan menganalisis menggunakan pedoman Hukum Islam berupah Kaidah *Fiqhiyyah* dan juga Fatwa DSN nomer 112 tahun 2017 tentang akad *ijarah*.

E. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis di atas, adapun tujuan penelitian ini, yaitu sebagaimana berikut:

1. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa stand toko di atas sungai Desa kedungturi Kabupaten Sidoarjo .
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 112 tahun 2017 terhadap praktik sewa-menyewa stand toko di atas sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian.

Hasil penelitian bisa dilihat kegunaannya dari dua aspek meliputi aspek teoritis akademik dan aspek praktik. Dalam penelitian tersebut penulis memfokuskan atas dua aspek tersebut atas hasil penelitian yang dilakukan, yaitu :

1. Aspek teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi perkembangan ilmu hukum syariah terutama dibidang bisnis yang berkaitan dengan sewa menyewa, serta dapat digunakan untuk acuan dari pada penelitian-penelitian selanjutnya.
2. Aspek praktis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi masyarakat khususnya umat muslim yang ikut serta dalam bisnis sewa menyewa agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan apa yang di atur dalam hukum Islam dan juga pedoman Fatwa DSN MUI.

G. Definisi Operasional.

Definisi oprasional adalah batasan pengertian yang digunaka sebagai pedoman dalam melakukan sebuah penelitian. Definisi oprasional mengarah kepada target yang akan dituju yakni memuat masing-masing variabel yang telah dipilih oleh peneliti. Biasanya berisi penjelasan tentang pengertian dari konsep, serta bersifat pelaksanaan suatu kegiatan.¹³ menjelaskan definisi oprasional dalam sebuah penelitian sangatlah penting, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman pada saat

¹³ Widjono Hs, *Bahasa Indonesia (Jakarta: PT Grasindo, 2007)*, 120.

pengumpulan data dan juga agar memudahkan kita untuk memahami isi dari pada penulisan penelitian ini.¹⁴

Sesuai dengan judul penelitian ini yaitu analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap sewa menyewa stand toko di atas sungai Kedungturi Kabupaten Sidoarjo”, beberapa istilah dalam penelitian ini, sebagaimana berikut:

1. Hukum Islam, yang dimaksud dengan hukum Islam adalah Kaidah, Prinsip, asas atau aturan yang bersumber dari ayat Al-Qur’an, hadis, pendapat sahabat dan tabi’in serta pendapat ulama terkait dengan *ijazah*.
2. Fatwa DSN MUI Nomer 112/DSN-MUI/IX/2017 merupakan fatwa DSN MUI yang berisi keputusan atau pendapat yang diberikan oleh MUI tentang fatwa akad *ijazah*.
3. Sewa menyewa stand di atas sungai adalah transaksi antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan untuk mempertukarkan manfaat dan biaya, baik dengan barang maupun jasa yang terletak di atas sungai.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk memperoleh data yang akurat dengan tujuan agar dapat ditemukan, dibuktikan, dan dikembangkan sehingga dapat digunakan untuk memahami, memecahkan,

¹⁴ Gede Muninjaya, *langkah-langkah praktis penyusunan proposal dan publikasi ilmiah (Jakarta: EGC, 2003)*, 24.

dan mengantisipasi masalah.¹⁵ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI terhadap sewa menyewa stand toko di atas Sungai yang ada di Desa Kedungturi, Kabupaten Sidoarjo.

1. Data yang dikumpulkan

Data yang dikumpulkan yaitu data yang berhubungan dengan permasalahan yang ingin diuraikan dalam penelitian ini sesuai dengan rumusan masalah di atas. Beberapa data yang akan dikumpulkan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Data yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa stand toko di atas Desa Kedungturi.
- b. Analisis hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 tahun 2017 terhadap sewa menyewa stand toko di atas sungai Desa Kedungturi.

2. Sumber Data

Sumber data adalah subjek yang dapat memberikan informasi mengenai suatu data, dapat berupa orang, benda atau yang lainnya.¹⁶

Dalam penelitian ini menggunakan dua sumber data, yaitu:

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Alfabeta, 2018), 6.

¹⁶ Muharto dan Arisandy Ambarita, *Metode Penelitian Sistem Informasi* (Yogyakarta: Deepublish, 2016), 82.

a. Sumber Primer.

Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari sumber yang memberikan informasi langsung dalam penelitian dan data.¹⁷ Dengan kata lain data yang disajikan atau dideskripsikan tentang orang atau pihak yang hadir pada saat kejadian. Diambil langsung dari:

- a) Para warga RT 16 Desa Kedungturi.
- b) Pihak penyewa dan yang menyewakan.
- c) Dokumentasi.

b. Sumber Sekunder.

Sumber data sekunder adalah sumber data pelengkap dari data primer. Biasanya sumber data sekunder disusun secara sistematis berupa dokumen, catatan, buku, dan sumber data lain yang berkaitan dengan penelitian yang telah dipublikasikan maupun tidak.¹⁸

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah tata cara yang dilakukan secara sistematis dan sesuai standar guna memperoleh data yang dibutuhkan.¹⁹ Terdapat berbagai macam sumber dan cara yang dapat

¹⁷ Sandu Siyoto dan Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 67.

¹⁸ Ibid., 68.

¹⁹ Mamik, *Metodologi Kualitatif* (Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015), 103.

dilakukan untuk mengumpulkan data. Untuk mendapatkan data yang akurat, penulis menggunakan dua teknik pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara.

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara diskusi atau tanya jawab antara satu dengan yang lain sebagai narasumber untuk bertukar pikiran agar mendapatkan informasi tertentu.²⁰

b. Telaah pustaka.

Telaah pustaka adalah teknik pengumpulan data melalui telaah buku-buku dan literatur.²¹ Dalam hal ini peneliti menggunakan referensi yang berkaitan dengan adanya akad sewa menyewa stand toko di atas Desa Kedungturi dalam perspektif hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 112 tahun 2017 tentang akad *ijarah*.

4. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data adalah teknik memperoleh data dengan menggunakan cara-cara atau rumus-rumus tertentu.²² Tahapan penelitian ini mencakup kegiatan *organizing*, *editing* dan *analizing*.

a. Organizing adalah langkah menyusun secara sistematis data yang diperoleh dalam kerangka paparan yang telah direncanakan

²⁰ Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Soebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Muamalah)* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2014), 207.

²¹ Masruhan, *Metodelogi penelitian Hukum, cet ke-2*, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 235.

²² M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok materi metodologi penelitian dan aplikasinya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 89.

sebelumnya untuk memperoleh bukti-bukti dan gambaran secara jelas tentang adanya praktek sewa-menyewa stand toko di atas sungai Desa Kedungturi.

- b. Editing adalah pengecekan ulang data yang dikumpulkan yaitu memeriksa kelengkapan, relevansi dan keseragaman data yang diperoleh dari penelitian terhadap adanya praktik sewa menyewa stand toko di atas sungai Desa kedungturi.
- c. Analizing adalah langkah lanjutan terhadap klarifikasi data, sehingga diperoleh kesimpulan mengenai adanya praktik sewa menyewa stand toko di atas sungai Desa Kedungturi.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini dianalisis menggunakan teknik deskriptif analitis dengan pemikiran deduktif yaitu teknik analisis mendeskripsikan data apa adanya dalam hal ini persewaan toko di atas sungai pada Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo, kemudian dianalisis secara *ijarah*. Pemikiran deduktif ini merupakan pemikiran yang berangkat dari suatu variabel umum dalam hal ini teori *ijarah* kemudian diterapkan pada suatu variabel tertentu yaitu menyewa ruko di atas sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo.

I. Sistematis Pembahasan

Dalam pembahasan penelitian ini disusun secara sistematis agar penulisan lebih tertata dan juga agar mempermudah dalam memahami

pokok bahasan. Pembahasan penelitian ini akan dibagi menjadi lima bagian atau bab, yang nantinya masing-masing bab tersebut dapat terdiri atas beberapa sub bab. Sistematisa pembahasan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Bab pertama secara khusus pendahuluan meliputi latar belakang, identifikasi masalah, dan definisi perumusan masalah, tinjauan pustaka, tujuan penelitian, penggunaan hasil kajian dan penelitian. definisi kegiatan penelitian metode penelitian dan pembahasan yang sistematis.

Bab kedua membahas teori-teori terkait penelitian yaitu teori *Ijara* dalam hukum Islam dan Fatwa DSN MUI termasuk memahami rukun-rukun, asas hukum, dan syarat-syaratnya, berbagai jenis pembayaran sewa dan jangka waktu akad.

Bab ketiga menyajikan data yang menjelaskan tentang pengoperasian persewaan toko di atas sungai Kedungturi, tata cara persewaan dan resiko dari persewaan tanah. Dalam hal ini penulis juga akan mendeskripsikan secara singkat tentang Desa Kedungturi.

Bab Keempat yaitu berisikan tentang analisis hukum islam dan Fatwa DSN MUI terhadap praktik sewa menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo.

Bab kelima menutup kesimpulan dari hasil penelitian dan rekomendasi. Kesimpulan adalah jawaban dari masalah dalam hasil pencarian secara keseluruhan



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II
Konsep *Ijarah* (Sewa-Menyewa) Dalam Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI
Nomer 112 Tahun 2017

A. *Ijarah* Dalam Hukum Islam

1. Pengertian *Ijarah*.

fiqih Islam menyebut sewa menyewa dengan kata *ijarah*. *Ijarah* berasal dari bahasa Arab yang berasal dari asal kata “*Al-Ajru*” yang secara bahasa memiliki arti “*al-Iwadhu*” yaitu ganti. Sedangkan secara syara’ *ijarah* memiliki pengertian suatu jenis akad guna mengambil manfaat dengan menggantian.¹²³

Lafal *ijarah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. Dalam arti yang luas *ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah yang telah disepakati.²

Menurut Shalih Al-Munajjad, *ijarah* sendiri diartikan sebuah akad atas pengambilan manfaat yang dibenarkan dengan takaran dan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Sedangkan menurut Zainuddin Ali dalam bukunya yang berjudul hukum perdata Islam di Indonesia beliau menjelaskan bahwasannya *ijarah* adalah suatu transaksi yang dilakukan antara dua pihak yaitu pihak

¹ Muhammad yazid *Ekonomi Islam*, (Surabaya: Imtiyaz. 2017). 187.

² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama: 2007).228.

penyewa dan menyewakan suatu harta atau barang dengan mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan jangka waktu tertentu.

Para ulama madzhab juga ikut serta mendefinisikan secara terminologi terhadap akad *ijarah* dengan redaksi yang berbedah-bedah:

a. Menurut Hanafiyah.

Ijarah adalah akad yang berisi mengambil manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang telah disepakati.³²⁵

b. Menurut Syafi'iyah.

Akad *ijarah* adalah suatu transaksi untuk mengambil manfaat yang ditujukan tertentu yang bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.⁴²⁶

c. Menurut Malikiyah.

Ijarah adalah akad kepemilikan terhadap manfaat suatu yang diperbolehkan pada waktu yang diketahui disertai dengan adanya kompensasi atau imbalan.⁵

d. Menurut Hambaliyah.

Ijarah adalah akad guna mengambil manfaat yang diperbolehkan oleh syara', dapat diambil sewaktu-waktu pada waktu yang telah

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997). 73.

⁴ Al-Kasani, *Al-Bada'i ash-Shuna'i, Jilid IV*, (Beirut: Dar Al-Fikr.). 174.

⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu, Terj Abdul Hayyie Al-Kattanie*, (Jakarta: Gema Ihsan.2011). 387.

ditentukan, baik berupa barang atau jasa tertentu dengan dibarengi imbalan yang tertentu.

Akad *ijarah* tidak berlaku bagi pepohonan dan hewan untuk diambil buahnya, karena buah merupakan materi atau benda, sedangkan akad *ijarah* itu diambil dari sebuah manfaatnya saja.⁶

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti menggunakan suatu objek yang membayar sewa dan menyewa berarti menggunakannya untuk membayar sewa. Jadi dapat dipahami sebagai menggunakan properti orang lain dan memberi mereka uang sebagai sewa.⁷

Pasal 20 nomer 9 dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) dijelaskan *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan membayarnya.

Dari pengertian yang dikemukakan diatas maka kita dapat menarik kesimpulan bahwasannya akad *ijarah* adalah sebuah akad untuk mengambil manfaat dari sebuah barang atau jasa tertentu dengan waktu yang telah disepakati dengan imbalan tertentu.

2. Dasar Hukum

Akad *ijarah* merupakan salah satu dari muamalah yang telah di sariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut para ulama adalah mubah atau boleh dilaksanakan sesuai dengan ketentuan syara' yakni berdasarkan

⁶ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta; Raja Grafindo. 2013). 228.

⁷ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka. 2006).833.

ayat Al-Quran, Hadis nabi, dan ketetapan i jma' ulama terkait dengan akad *ijarah*. Adapun dasar hukum terkait dengan kebolehan akad *ijarah* sebagaimana berikut :

a. Dasar hukum akad *ijarah* dalam Al-Quran:

a) Dalam surat Al-Qashas ayat 26-27:

قَالَ لِإِحْدَا هُمَا يَا أَبَاتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.³⁰

قَالَ لِي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرْنِي ثَمَانِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتُ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سِتْرِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّاحِبِينَ

Dia (Syekh Madyan) berkata: "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik".³¹

b) Terdapat juga dalam surat Az-Zukhruf ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian

⁸ Ma'had Tahfidh Yanbu'ul Qur'an, *Al-qur'an dan terjemahan*, (Kudus: PT Buya Barokah), 386

⁹ Ibid....., 386

mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.¹⁰

c) Ada juga dalam surat At-Thalaq ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ
وَأْتَمِّرُوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَا سَرَ ثُمَّ فَسَّرْتُمْ ضِعْفٌ لَهُ أُخْرَىٰ

Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.¹¹

b. Dasar hukum akad *ijarah* dalam hadis.

a) Hadis dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majah).¹²

b) Hadis dari Abu Hurairah, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

¹⁰ Ma'had Tahfidh Yanbu'ul Qur'an, *Al-qur'an dan terjemahan*, (Kudus: PT Buya Barokah), 490.

¹¹ Ibid., 558

¹² Abu Abdullah Muhammad bin Yazid A-Qozwanini, *Sunan Ibnu Majjah*, (Beirut: Maktabah Al-Islamy, 1995).817.

Barang siapa yang memperkerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya”. (HR. Abd. Razzaq)¹³

c) Hadis dari Ibnu Abbas, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda:

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ حَدَّثَنَا وَهَيْبٌ حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ

Telah menceritakan kepada kami Musa bin Ismail telah menceritakan kepada kami Wuhaib telah menceritakan kepada Ibu Thowus dari bapaknya dari Ibnu Abbas RA. Berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Berebekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu. (HR. Al-Bukhori dan Muslim).^{14 15}

Hadis diatas merupakan bentuk dari pada sikap cara untuk melakukan akad *ijarah*, yaitu memberikan upah secepatnya mungkin dan memberitahukan besar upahnya di awal akad. Relevansinya dengan praktik *ijarah* adalah keharusan untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan di awal akad tidak menunda-nunda dari kedua pihak.

c. Dasar hukum *ijarah* menurut *Ijma'* ulama:

Ijma' secara bahasa berarti mengumpulkan perkara sedangkan menurut istilah *ijma'* memiliki arti kebulatan pendapat para mujtahid setelah wafatnya Rasulullah pada suatu masa atas sesuatu masalah pada hukum syara'. Mengenai diperbolehkan sewa menyewa semua ulama

¹³ Abu Bakar Abdurrazaq bin Human Al-Shan'ani, *Musnaf Abdul Razaq*, (Beirut: Maktabah Islamiy, 1403 H). 817.

¹⁴ Imam Al-Bukhari, *Shahih Bukhari Kitab Al-Ijarah*. (Beirut: Dar Al-Fikr, 1994). 44.

mujtahid telah bersepakat bahwasannya sewa menyewa diperbolehkan. Tidak ada ulama yang membantahnya mengenai hasil ijma; ini, meskipun ada ulama yang berbeda pendapat akan tetapi tidak signifikan.¹⁵

Tiga dasar hukum Islam tersebut, yaitu Al-Quran, Al-Hadis, dan Ijam', maka hukum diperbolehkannya *ijarah* atau sewa menyewa sangatlah kuat, karena tiga dasar hukum tersebut sudah memperbolehkan dan juga tiga dasar tersebut bisa dikatakan sumber yang utama dalam penetapan hukum Islam.

Beberapa uraian diatas maka penulis dapat menyimpulkan bahwasanya *Ijarah* adalah akad yang dipergunakan untuk mengambil manfaatnya suatu barang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang diterima oleh orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sudah berlangsung maka pihak penyewa berhak mengambil manfaat dari pada barang yang telah disewa, dan pihak yang menyewakan berhak mendapatkan upah dari orang yang menyewa sesuai apa yang telah disepakati dan sesuai dengan syarat-syarat yang telah diperbolehkan dalam Islam, karena akad ini merupakan akad *Mu'awadha* atau penggantian.

¹⁵ Sayyid sabiq, *fiqih sunnah*, terj. Tirmidzi (Jakarta:Pustaka al-Kautsar.2013).11.

3. Rukun dan syarat *ijarah*

Transaksi *ijarah* dan juga jual beli memiliki persamaan, yaitu pertukaran barang dengan barang lainnya. Adapun yang membedakan antara *ijarah* dan juga jual beli yaitu *ijarah* hanya menyewa suatu barang hanya untuk mengambil manfaatnya, sedangkan jual beli adalah mempunyai hak kepemilikan barang tersebut.

Upaya agar transaksi sewa menyewa bisa dikatakan halal adalah harus memenuhi kriteria-kriteria yang sudah ditentukan dirukun dan syarat-syarat *ijarah*.¹⁶ Adapun rukun dan syarat *ijarah* adalah sebagaimana berikut:

a. Rukun *ijarah*

Praktik *ijarah* bisa dikatakan sah dan dihukumi halal apabila memenuhi rukun-rukun dari pada *ijarah*. Rukun *ijarah* adalah bagian dari hakikat sewa menyewa dan apa bila salah satu atau bahkan lebih tidak terpenuhi atau tidak terlaksanakan maka transaksi *ijarah* bisa dikatakan tidak sah. Sedangkan syarat *ijarah* merupakan sesuatu yang harus dilakukan ketika sewa menyewa, akan tetapi tidak bagian dari hakikat sewa menyewa. Para *fuqoha* telah bersepakat dan juga merumuskan rukun-rukun dan Syarat-Syarat sah *ijarah*.

Menurut golongan Imam Syafi'i, Maliki, dan juga Hambali rukun sewa menyewa atau *ijarah* terdiri dari pihak yang memberi sewa

¹⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*..., 121.

(*mu'ajjir*), orang yang menyewa (*musta'jir*), objek yang disewakan (*ma'jur*), ijab dan kabul (*sighat*).¹⁷ Sedangkan menurut Abu Huroiroh rukun dari pada sewa menyewa hanyalah ijab dan kabul.¹⁸

Sedangkan menurut ulama dari golongan Hanafiyah rukun *ija'ah* adalah ijab dan kabul, mengunakan kalimat: *al-ijarah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'* dan *al-ikra*.¹⁹

Menurut Jumhur ulama adapun rukun dari pada *ija'ah* yaitu, *shighot* (ijab dan kabul), *'aqidain* (*mu'ajir* dan *musta'jir*) atau dua pelaku akad, manfaat, uang sewa atau imbalan.²⁰ Sedangkan rukun *ija'ah* menurut KHES pasal 295 adalah *Musta'jir* (pihak yang menyewa), *Mua'jir* (pihak yang menyewakan), *Ma'jur* (objek akad *ijarah*), dan akad.

Penjelasan diatas penulis dapat menarik kesimpulan bahwasannya rukun-rukun yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah* yaitu *aqid* yaitu pihak-pihak yang melakukan akad terdiri dari *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (pihak yang menyewa), *sighat* (ijab dan kabul dari kedua pihak, objek dari pada akad *ija'ah*, dan yang terakhir yaitu ujroh atau imbalan dari akad tersebut.

b. Syarat-syarat *ijarah*

Syarat utama dari pada akad *ijarah* haruslah dilandasi dengan prinsip suka sama suka, berikut syarat-syarat *ijarah*:

¹⁷ Chairuman pasaribun dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum perjanjian dalam Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004). 52.

¹⁸ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997). 34.

¹⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah...*, 125.

²⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).231.

- a) Pihak yang melakukan akad *ijarah (aqidain)*. *Aqidain* adalah dua pihak yang melaksanakan akad termasuk *muajir* dan *mustajir*. *Muajir* adalah pihak yang menerima upah dan menyewakan barang atau jasa. Sedangkan *mustajir* adalah pihak yang membayar upah dan menyewa barang atau jasa untuk mendapatkan keuntungan dari pokok akad.²¹ *Mu'ajir* dan *mustajir* juga memiliki beberapa syarat sebagaimana berikut:
- b) Berakal sehat dan mampu untuk membedakan. Anak kecil yang bekum *mumayyiz* atau orang gila tidak sah melakukan akad tersebut.²² Begitu pula orang yang mabuk ketika melakukan transaksi maka tidak sah hukumnya karena ketika orang mabuk akal sehatnya akan terganggu.²³ Kedua belah pihak juga harus cakap dalam bertindak dalam hukum yaitu yang dapat membedakan baik dan buruk.
- c) Pihak yang melakukan akad harus mempunyai kekuasaan atas melakukan akad tersebut. Pihak yang menyewakan harus sepenuhnya pemilik dari pada objek akad dan pihak yang menyewa harus mampu membayar uang sewa atau upah atas akad tersebut.
- d) Pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ketika melakukan akad harus sama-sama ridhonya atau saling rela, tidak boleh ada paksaan atau tekanan untuk melakukan akad tersebut. Dan jika ada salah

²¹ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor:Ghalia Indonesia, 2011).170.

²² Sayyid Sabiq. *Fiqh al-Sunnah*, (Bandung: PT Alma'arif, 1987).11.

²³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*.....35.

satu pihak ada yang terpaksa melakukan akad tersebut maka akadnya tidak sah.²⁴

- e) Pemilik barang dan pihak penyewa harus betul-betul menguasai atau mengetahui betul manfaat barang yang dijadikan objek akad.

KHES menjelaskan syarat *Aqidain* atau pihak yang melakukan akad dijelaskan dalam pasal 301 dan 303. Disana dijelaskan bahwasannya:

Pasal 301: untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.

Pasal 303: *Musta'jir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.⁴⁶

- f) Objek *ijarah* (*ma'qud 'alaih*). *Ma'qud 'alaih* merupakan barang atau jasa yang disewakan untuk diambil manfaatnya. Objek dari pada akad ijarah memiliki dua macam, yang pertama berupa barang atau benda (*al-'ain*) yang sering disebut dengan sewa-menyewa, dan yang kedua berupa jasa atau tenaga manusia (*al-fi'il*) yang biasanya disebut dengan dengan upah-mengupah.²⁶ Manfaat dari *ma'jur* (objek *ijarah*) harus diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak, baik itu jenisnya, kadarnya, maupun sifat dari objek sewa menyewa

²⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai macam....*, 231

²⁵ Tim Penyusun KHES. *Kompilasi Hukum.....* 92

²⁶ Burhanuddin Susanto, *Hukum Kontrak Syariah*, (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009). 96.

tersebut, agar tidak ada perselisihan dikemudian hari. Adapun syarat-syarat dari pada objek akad adalah sebagaimana berikut:

- a) Manfaat dari objek *ijarah* yang diperjanjikan harus dibolehkan syariat islam. Objek dari *ijarah* yang memiliki manfaat tidak diperbolehkan secara syariat islam maka tidak sah dan harus dihindari.
- b) Objek yang disewakan harus memiliki zat yang kekal (*'ain*) sehingga perjanjian sewa-menyewa telah menentukan waktu yang telah disepakati.²⁷
- c) Objek *ijarah* harus sesuatu yang berwujud, sehingga ketika melaukan akad *ijarah* dapat diserahkan terimakan atau pekerjaan yang diupahkan. Objek *ijarah* dalam bentuk jasa atau tenaga orang, bukan merupakan suatu kewajiban individual (ibadah) seperti shalat dan puasa.
- d) Hendaklah barang yang dijadikan sebagai objek akad sewa menyewa maupun upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaanya dengan baik.²⁸

KHES menjelaskan mengenai jenis objek *ijarah* dalam pasal 318 sebagaimana berikut: Pasal 318: (1) *Ma'jur* harus benda yang halal atau mubah. (2) majur harus digunakan untuk hal-hal yang

²⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2014

²⁸ Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*.... 170.

dibenarkan menurut syariah. (3) setiap benda yang dapat dijadikan objek *bai'* dapat dijadikan *Ma'jur*.²⁹

g) Uang sewa atau imbalan. Uang sewa atau imbalan yang sering kita sebut dengan *ujroh*, wajib dibayarkan pada saat berakhirnya suatu pekerjaan, dan apabila sudah tidak ada pekerjaan lainnya. Abu Hanifah berpendapat, bahwasannya wajib hukumnya menyerahkan upah akad *ijarah* secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterima penyewa *ijarah*. Sedangkan menurut Imam Syafiih dan Imam Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Apabila mu'ajir menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima bayarnya karena penyewa sudah menerima manfaatnya.³⁰ Adapun ada beberapa hak menerima upah bagi *musta'jir* sebagaimana berikut:

a) Saat berakhirnya pekerjaan. Sebagaimana yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah “*dari Abdullah bin Umar, beliau berkata Rasullullah SAW bersabda: Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering*”. Dalam hadis itu menerangkan bahwasannya memberi upah kepada pekerja apabila telah selesai dengan pekerjaannya dan disesuaikan dengan beban kerja mereka, begitu juga jika telah ada

²⁹ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum*.... 92.

³⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*..., 121.

kesepakatan antara kedua belah pihak memberi gaji setiap bulannya. Menunda gaji atau upah pegawai padahal mampu untuk memberi gaji itu sebuah *kezaliman*, karena menunda sendiri merupakan sebuah *kezaliman* maka terlebih jika ia sengaja tidak membayar gaji mereka maka termasuk sebuah *kezaliman* yang lebih besar dan keji.³¹

- b) Mempercepat upah dengan cara bentuk pelayanan atau berupa kesepakatan masing-masing pihak dengan syarat.
- c) Mengalirnya manfaat, artinya jika objek akad mengalami kerusakan sebelum dimanfaatkan objek tersebut maka akad dianggap batal.
- d) Memungkinkan mengalirnya manfaaat jika masanya berlangsung. Artinya mungkin mendatangkan manfaat pada masa itu sekalipun tidak terpenuhi seluruhnya.³²

KHES juga menjelaskan mengenai upah dari akad *ijarah* dalam pasal 307 sebagai mana berikut: Pasal 307: (1) Jasa *ijarah* dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan. (2) jasa *ijarah* dapat dibayarkan dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran

³¹ Al-Hafidz Ibnu Hajar Al-a'qalani, *Bulughul Maram*, Terj. Hamim Thohari Ibnu M Dalimi.(Jakarta: PT Gramedia, 2013). 318.

³² Ibid., 121.

setelah ma'jur selesai digunakan, atau diutangkan berdasarkan kesepakatan.³³

h. *Ijab kabul (sighat al-'aqd)*

Sighat al-'aqd dalam akad *ijarah* merupakan *ijab* dan *kabul* antara *mu'ajir* dan *musta'jir* yang berupa pernyataan bahwa kedua belah pihak melakukan akad *ijarah* dan harus dinyatakan secara tegas dan jelas.

Sighat akad *ijarah* dapat dilakukan secara tulisan maupun bentuk lainnya.³⁴ Kedua pihak yang melakukan akad harus sama-sama rela untuk melakukan akad tersebut, tanpa adanya paksaan atau tekanan dari pihak lain, dan jika ada tekanan atau paksaan dari pihak lain maka akad dianggap tidak sah.³⁵

Ijab kabul memiliki beberapa cara atau macam yang dapat dilakukan oleh kedua pihak yang sedang melakukan akad, diantaranya adalah:

a) *Ijab kabul* dengan ucapan.

Ijab kabul dengan ucapan harus menyebutkan barang yang menjadi objek sewa menyewa, *ijab kabul* dengan ucapan ini paling sering kita temui ditengah-tengah masyarakat.

³³ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum...*, 89.

³⁴ Yuli Rahayu, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2019)

³⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi...* 231.

b). *Ijab kabul* dengan tulisan.

Ijab kabul dengan tulisan dapat dilakukan oleh orang yang dapat bicara ataupun yang tidak dapat berbicara (tunawicara). Pihak yang melakukan akad dengan tulisan harus mudah dipahami oleh kedua belah pihak dan harus jelas. *Ijab kabul* dengan tulisan memiliki kesamaan dalam kekuatan hukum yang sama, para ulama juga bersepakat bahwasanya tulisan itu sama dengan ungkapan lisan.

c). *Ijab kabul* dengan perbuatan.

Ijab kabul dengan perbuatan yaitu dengan menunjukkan kehendak sewa-menyewa, seperti penyewa langsung memberikan uang kepada pihak yang menyewakan serta pihak yang menyewakan barang akan memberikan barang guna diambil manfaatnya oleh pihak penyewa. *Ijab kabul* dengan perbuatan ini sering dilakukan ditengah masyarakat apabila penyewa dan yang menyewakan sudah pernah atau sering melakukan akad sewa-menyewa tersebut.

d). *Ijab kabul* dengan isyarat.

Ijab kabul dengan isyarat hanya boleh dilakukan oleh orang-orang yang tuna wicara (orang yang mengalami kesulitan dalam berbicara), apabila ada pihak yang melakukan akad yang mengalami seperti itu maka dapat dilakukan *ijab kabul* dengan isyarat, akan tetapi lebih dianjurkan dengan tulisan.

Dalam kondisi saat ini dengan semakin pesatnya teknologi yang semakin hari semakin canggih, dikalangan masyarakat kini sering kita jumpai ijab kabulnya atau ketika melakukan akad dilakuakn dengan cara tidak langsung bertatap muka akan tetapi melalui perantarta seperti lewat telepon, email, dan lain sebagainya.³⁶

Dalam KHES juga dijelaskan bahwasannya *shighat* akad *ijarah* dalam pasal 296 sebagaimana berikut dijelaskan: pasal 296: (1) shighat akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas. (2) akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.³⁷

4. Macam-macam *ijarah*

Macam-macam *ijarah* dibagi menjadi dua jenis, yaitu *ijarah 'ala al-manafi* dan *ijarah 'ala al-'amaal*. Dari kedua macam tersut hal yang paling membedakan terletak pada objek akad *ijarah*, berikut penjelasannya.

- a. *Ijarah 'ala al-manafi* merupakan sewa-menyewa barang atau properti, yang dimaksud adalah dengan memindahkan hak untuk menggunakan barang atau properti kepada orang lain atau pihak penyewa dengan imbalan atau *ujroh*. Objek dari *ijarah 'ala al-manafi* adalah mengambil manfaat dari suatu barang atau objek akad tersebut. Hukumnya diperbolehkan atas barang yang disewakan mubah dengan syarat barang-barang yang diperbolehkan, bukan barang yang dilarang oleh syara' atau agama.

³⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam...*, Hal 124

³⁷ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi hukum...*, 8.

b. *Ijārah ‘ala al-‘amaal* merupakan sewa menyewa jasa atau jual beli jasa. Maksudnya adalah objek dari *ijārah ‘ala al-‘amaal* adalah jasa atau pekerjaan. Jadi sewa ini yang dimaksud adalah jasa seseorang dengan memberi upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Adapun contoh dari pada akad ini adalah menjahit pakaian, membangun rumah, dan lain sebagainya. *Ijārah ‘ala al-‘amaal* terbagi menjadi dua, yaitu:

a) *Ijārah Khusus*.

Ijārah khusus adalah *ijārah* yang dilakukan oleh seseorang yang bekerja, maksudnya orang yang bekerja hanya melakukan pekerjaan kepada seseorang yang telah memberinya upah. Pekerja hanya melakukan suatu pekerjaannya sendiri dan menerima upah sendiri dalam jangka waktu yang telah ditentukan, seperti pembantu rumah tangga dan sopir.³⁸

b) *Ijārah Musytarik*.

Ijārah Musytarik adalah *ijārah* yang dilakukan secara bersama-sama atau melakukan kerja sama. Hukumnya diperbolehkan bekerja sama dengan orang lain. *Ijārah musytarik* ini sering dilakukan para pekerja di pabrik.³⁹

³⁸ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011) Hal. 85

³⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*....Hal. 133

5. Hak dan Kewajiban dalam *ijarah*

Melakukan sebuah akad berakibtakan bermunculan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, baik orang yang menyewa atau bahkan yang menyewakan.

- a. Berikut adalah hak dan kewajiban pihak yang menyewakan:
 - a) Pihak yang menyewa berhak menerima atas segala harga sewa ijarah.
 - b) Pihak yang menyewa wajib merawat dan memelihara barang yang disewakan.
 - c) Pihak yang menyewakan wajib mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
 - d) Pihak yang menyewakan berhak menyerahkan barang atau jasa yang menjadi objek ijarah, karena pihak yang menyewakan telah menukar manfaat barang atau jasa dengan uang sewa atau imbalan dengan terjadinya perjanjian tersebut.⁴⁰
- b. Berikut hak dan kewajiban bagi pihak penyewa:
 - a) Pihak penyewa berhak mengambil manfaat dari barang atau jasa ijarah.
 - b) Pihak penyewa wajib menyerahkan uang sewa atau upah sebagaimana yang telah disepakati diawal perjanjian.
 - c) Pihak penyewa wajib memelihara dan merawat objek akad *ijarah*

⁴⁰ Hasbi Ash-Shiddiqy, *Fiqih Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1997).470.

- d) Pihak penyewa wajib memperbaiki jika ada kerusakan yang ditimbulkannya kecuali rusak sendiri.
- e) Pihak penyewa wajib mengganti barang *ijarah* apabila terjadi kerusakan akaibat dari kelalaiannya.
- f) Pihak penyewa diperbolehkan mengganti pemakaian barang atau jasa sewaan kepada orang lain dengan seizin pihak yang menyewakan.⁴¹

KHES juga ikut menjelaskan bagaimana hak dan kewajiban *musta'jir* dan *ma'jur* dalam pasal 312 dan 313 sebagaimana berikut:

Pasal 312 : pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad. Pasal 313: (1) kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya. Kecuali ditentukan lain dalam akad. (2) apabila *ma'jur* rusak selama akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *musta'jir* wajib menggantinya. (3) apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jwaba atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka dijadikan hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka dijadikan hukum.⁴²

6. Berakhirnya akad *ijarah*

Perjanjian *ijarah* kini sudah lazim dilakukan dilingkunga masyarakat kita. Salah satu dari kedua pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh semena-mena untuk membatalkan perjanjian baik pihak yang menyewakan

⁴² Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum*..... 90.

atau pihak yang menyewa karena perjanjian ini termasuk perjanjian yang timbul balik atau akad pertukaran. Apabila salah satu pihak dari akad ini ada yang meninggal dunia maka perjanjian akan tetap berjalan, walaupun salah satu ada yang meninggal maka akan dilanjutkan oleh ahli waris yang meninggal. Akan tetapi akad *ijarah* juga tidak menutup kemungkinan akan terjadinya pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak yang memiliki dasar atau alasan yang kuat seperti ada hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.⁴³ Para ulama *fiqh* bersepakat ada beberapa hal yang boleh terjadi yang mengakibatkan berakhirnya akad tersebut, yaitu;

- a. Terpenuhnya manfaat yang diperjanjikan atau tenggang waktu yang telah disepakati dalam akad telah berakhir dan selesainya pekerjaan. Seperti contoh perjanjian stand toko selama 1 tahun, maka yang perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir dengan sendirinya dan stand toko tersebut dikembalikan pada pemiliknya.
- b. Rusaknya objek yang disewakan atau objeknya hilang atau musnah. Objek *ijarah* yang mengalami kerusakan sehingga tidak dapat digunakan seperti yang diperjanjikan maka akad *ijarah* dapat dibatalkan. Misalnya, stand toko runtuh.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, barang yang diperjanjikan mengalami kerusakan atau musnah dapat menyebabkan pembatalan perjanjian, dikarenakan barang yang diupahkan tidak memenuhi syarat *ijarah*.

⁴³ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi*.... 148-149.

Contohnya baju yang dijahitkan terus dikasih upah, akan tetapi baju itu malah mengalami kerusakan.

- d. Apabila terjadinya aib pada barang yang terjadi pada pihak yang menyewa. Kerusakan objek *ijarah* yang disebabkan oleh kelalaian penyewa dapat meminta melakukan pembatalan. Contohnya penyewa menggunakan barang yang tidak sesuai dengan kebutuhannya.
- e. Menurut ulama dari golongan Imama Hanafi, akad *ijarah* boleh dibatalkan jika ada munculnya halangan mendadak terhadap penyewa seperti *mustajir* menyewa toko untuk berjualan kemudian dagangannya ada yang mencuri, atau barang dagangannya musnah terbakar sebelum toko itu digunakan, maka *mustajir* diperbolehkan untuk membatalkan sewa toko tersebut.⁴⁴

7. Kaidah *fiqhiyyah*

Istilah kaidah kaidah *fiqh* berasal dari terjemahan bahasa arab *al-qawa'id al-fiqhiyyah*. *Al-qawa'id* merupakan bentuk plural atau jamak dari asal kata *al-qo'idah* yang secara bahasa memiliki arti dasar, atauran pokok atau patokan secara umum. Sedangkan *al-fiqhiyyah* berasal dari kata *al-fiqih* yang berarti paham atau pemahaman yang mendalam. Maka dengan demikian kaidah-kaidah *fiqh* memiliki arti dasar-dasar, aturan-aturan atau patokan-patokan yang bersifat umum mengenai jenis-jenis atau masalah-masalah yang masuk dalam katagori *fiqh*.

⁴⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*...122.

Daru' u al-mafa>sid merupakan salah satu dari sekian banyak kaidah-kaidah *fiqh*. *daru' u al-mafa>sid muqaddamun 'ala>jalbi al-mas>ahl* merupakan cabang dari kaidah induk yang keempat yaitu, *Ad-dhoruru yuzalu*, yang memiliki arti kemudhorotan itu hendaklah dihilangkan. Kaidah ini diambil dari ayat al-Quran dan hadis Rosulullah. Dalam al-Quran sendiri kaidah ini dijelaskan dalam surah Al-Baqarah ayat 173 yang berbunyi:

وَأَنْفِقُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَلَا تُلْقُوا بِأَيْدِيكُمْ إِلَى التَّهْلُكَةِ وَأَحْسِنُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُحْسِنِينَ

Dan belanjakanlah (harta bendamu) di jalan Allah, dan janganlah kamu menjatuhkan dirimu sendiri ke dalam kebinasaan, dan berbuat baiklah, karena sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik.⁶⁵

Kaidah ini sangat berperan dalam merumuskan hukum Islam yang diterapkan sehari-hari, terutama untuk menghindari dari kemudhorotan dalam kehidupan bermasyarakat. Selain itu kaidah ini memiliki peran penting untuk pembinaan bermasyarakat. *Daru' u al-mafa>sid muqaddamun 'ala>jalbi al-mas>ahl* yang artinya menolak kerusakan harus didahulukan dari pada mendatangkan kemaslahatan. Dari kaidah ini kita bisa memahami bahwasanya menolak atau menangkai suatu keburukan atau kemudhorotan sangatlah harus didahulukan dari pada sekedar hanya untuk mencari manfaat atau kemaslahatan. Artinya apa sering dikehidupan sehari-hari kita menemukan suatu kemaslahatan atau kebaikan bertentangan dengan kemudhorotan atau kemafasatannya

⁴⁵ Ma'had Tahfidh Yanbu'ul Qur'an, *Al-qur'an dan terjemahan*, (Kudus: PT Buya Barokah),

(kerusakan atau larangannya), maka yang harus didahulukan adalah menolak keburukan atau menangkalnya.

Kaidah ini berlaku untuk segala permasalahan yang ada didalamnya bercampur unsur *mas}lah}ah* dan *mafsadah*, jika keduanya berkumpul maka yang lebih diutamakan adalah menolak *mafsadah*, sebab hal-hal yang dilarang dan membahayakan lebih diutamakan disangkal, dari pada berusaha untuk meraih kebaikan.

Menganalisis kaidah ini bisa menggunakan metode *Sadd Al-Dhari'ah*, karena pada dasarnya metode ini bersandar kepada konsep *masalah*. Imam Al-Syathibi menjelaskan bahwasannya metode *Sadd Al-Dhari'ah* konsep yang mengutamakan *mas}lah}ah* bisa diukur dengan melihat kemafasadannya. Terbagi menjadi empat macam, yaitu:⁶⁶

- a. Perbuatan yang dilakukan itu membawa kepada kemafasadan secara pasti (*qat'i*). Misalnya seorang menggali sumur didepan pintu rumahnya.
- b. Perbuatan yang dilakukan itu biasanya membawa kepada kemafasadannya besar kemungkinan (*d}anml-gholib*). Sebagai contoh penjual anggur menjual kepada produsen miras. Begitu halnya dilakukan oleh pihak penyewa yang membangun stand toko karena

⁴⁶ Ali Imron, *menerapkan hukum Islam yang Inovatif dengan metode Saad Al-Dhari'ah*. Jurnal. 72.

perbuatannya itu jelas-jelas akan menimbulkan banjir, sehingga menjadi kemafasad untuk sekitar.

- c. Perbuatannya yang dilakukan itu jarang atau kecil kemungkinan membawa pada kemafadahan. Sebagaimana contoh orang berkendara di jalan raya dengan kecepatan 30 sampai 50 km/jam pada jalur dan kondisi yang normal. Sebagaimana yang dilakuakn oleh pihak yang menyewakan mendirikan bangunan atau stand toko. Perbuatan seperti itu boleh-boleh saja.
- d. Perbuatan yang dilakukan itu mengandung kemasalahatan, tetapi kemungkinan juga perbuatan tersebut membawa kemafasadan. Sebagaimana contoh orang berjualan senjata tajam secara bebas.

B. *Ijarah* Menurut Fatwa DSN MUI

Ketentuan dalam fatwa DSN MUI tentang akad *ijarah* menetapkan berbagai ketentuan, diantaranya akad *ijarah* adalah akad sewa-menyewa antara *mu'jir* dan *musta'jir* untuk mempertukarkan manfaat dan *ujrah*, baik barang maupun jasa. *Mu'jir* yang dimaksud disini adalah pihak yang menyewakan barang, baik berupa orang ataupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Sedangkan *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa barang atau pengambil manfaat, ia wajib memiliki kemampuan untuk memberi *ujrah* dan wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan praktik *ijarah* harus ada *manfa'ah* maksudnya adalah barang sewa atau objek sewa harus memiliki manfaat yang dibenarkan atau dilarang secara syariah dan secara perundang-undangan negara, manfaat harus jelas sehinggah diketajui oleh *mu'jir* dan *musta'jir*, tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *mu'jir* dan *musta'jir*.

Ketentuan terkait '*amal*' yang dilaksanakan *ajir*, '*amal*' (pekerjaan atau jasa) yang dilaksanakan *ajir* harus berupa pekerjaan yang diperbolehkan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. '*amal*' yang dilakukan *ajir* harus diketahui jenis, spesifikasi dan ukuran pekerjaan serta jangka waktu kerjanya, dan '*amal*' yang dilakukan *ajir* harus berupa pekerjaan yang sesuai dengan tujuan akad.

Ketentuan terkait *ujrah* dalam praktik *ijarah*, berupah *ujrah* boleh berupa uang, manfaat barang, jasa atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kuantitas dan kualitas *ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, peresentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad. *Ujrah* boleh juga dibayar secara tunai, bertahap, atau angsur dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Serta boleh ditinjau kembali atas manfaat yang belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

BAB III
PRAKTIK STAND TOKO DI ATAS SUNGAI DI RT 16 DESA KEDUNGTURI
KABUPATEN SIDOARJO

A. GAMBARAN UMUM DESA KEDUNGTURI

1. Tentang Desa Kedungturi.

Kedungturi merupakan sebuah desa yang masih dalam wilayah administrasi Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur. Secara geografis Desa Kedungturi untuk sebelah utara berbatasan langsung dengan Kelurahan Ketegan dan Taman. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Medaeng, dan untuk sebelah selatan berbatasan langsung dengan Desa Suko dan Wage, sedangkan sebelah Barat sendiri berbatasan langsung dengan Kelurahan Geluran. Desa yang terkenal dengan kulinernya berupa lontong balap dan rujak cingurnya ini memiliki sumber daya alam yang bisa dikembangkan dengan baik berupa persawahan dan yang begitu luas, akan tetapi untuk saat ini agak sedikit berkurang dikarenakan semakin banyaknya dibangun perumahan-perumahan. Desa Kedungturi sendiri merupakan daerah penyangga Kota Surabaya sehingga banyak masyarakat urban, sehingga banyak perusahaan yang didirikan di sekitar Desa Kedungturi.¹

Desa Kedungturi sendiri terdiri dari empat dusun, yaitu Dusun Medaeng Kulon, Medaeng Wetan, Medaeng Tengah, dan Ghubah. Desa

¹ Rancangan Pembangunan Jangka Menengah Desa Kedungturi 2021-2027.

Kedungturi terdiri dari tiga belas rukun warga dan empat puluh delapan rukun tetangga. Desa Kedungturi dapat dikatakan sebagai desa yang padat akan penduduk. Jumlah keluarga di Desa Kedungturi sejumlah 2.821 kepala keluarga, sedangkan untuk jumlah penduduknya yaitu 9.298 jiwa. Desa yang memiliki sejarah kepemimpinan yang sering disebut Lurah kini telah diganti dengan sebutan Kepala Desa sebagaimana peraturan pemerintah, adapun sejarah kepemimpinan desa, sebagai mana berikut:²

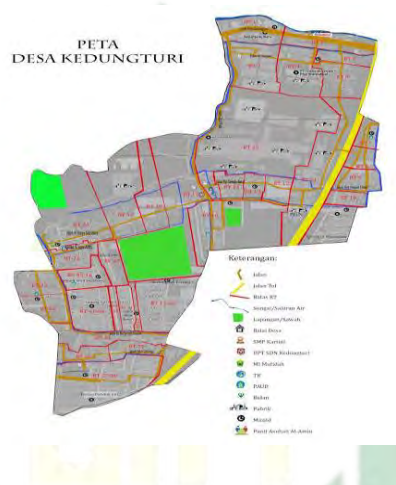
- a. Loso Rejo. Tahun: -
- b. Sampir . Tahun: -
- c. Joyo Astro. Tahun: -
- d. Ahmad. Tahun: 1960-1990
- e. H. Nuryadi. Tahun: 1990-2007
- f. H. Mukarni. Tahun: 2007-2018
- g. Pj. Drs, Tutuko Trisna. Tahun: 2018-2020
- h. Arifin. Tahun: 2020- Sekarang

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

² Rancangan Pembangunan Jangka Menengah Desa Kedungturi 2021-2027.

Berikut adalah peta Desa Kedungturi.

Gambar 3.1.
Peta Desa Kedungturi



2. Aspek Ekonomi

Ekonomi merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan oleh masyarakat. Ekonomi juga bisa dijadikan acuan untuk mengukur kesejahteraan masyarakat, ketika ada masyarakat yang sudah terpenuhi semua kebutuhan dengan sempurna maka bisa dikatakan dengan masyarakat yang perekonomiannya cukup.

Perekonomian Desa kedungturi sendiri dikelompokkan menjadi tiga kelompok yakni masyarakat dengan perekonomian kurang, sedang, dan lebih. Ekonomi kurang disini yang dimaksud adalah masyarakat yang mana untuk memenuhi kebutuhan sendiri masih kurang, bahkan ketika makan yang normalnya tiga kali sehari mereka hanya dua kali dalam sehari. Terkadang

masyarakat yang berekonomian rendah juga belum mempunyai rumah sendiri, terkadang mereka kontrak atau bahkan sekedar sewa, sekalipun punya mungkin alasnya masih plesteran biasa. Kendaraan mungkin cuma satu sepeda motor.

Ekonomi cukup, adalah mereka yang mempunyai kehidupan sudah layak atau cukup, biasanya yang berekonomian cukup ini sudah memiliki kendaraan minimal dua sepeda montor, rumah sudah milik sendiri, selain itu sudah bisa menyisihkan uang untuk masa depan anaknya. Biasanya orang yang dirasa memiliki ekonomi cukup ini memiliki penghasilan minimal tiga juta dalam satu bulannya.

Sedangkan ekonomi lebih adalah masyarakat yang memiliki penghasilan lebih dari lima juta dalam satu bulannya. Salian mempunyai penghasilan diatas lima juta dalam satu bulannya mayoritas orang yang ekonomi atas memiliki kendaraan lebih dari tiga bahkan memiliki tambahan berupa kendaraan mobil. Dan kebanyakan orang yang memiliki ekonomi atas mereka tidak sekedar memiliki rumah yang dijadikan tempat tinggal saja, bahkan mereka memiliki rumah dari satu. Dan di Desa kedungturi sendiri golongan kedua dan ketiga yang merupakan ekonomi sedang dan lebih menjadi yang mayoritas dibandingkan golongan yang pertama beruap ekonomi renda.

Secara umum mata pencarian warga Desa Kedungturi dapat teridentifikasi kedalam beberapa sektor yaitu pertanian, jasa atau perdagangan, industri wiraswasta, pegawai pemerintahan dan lain-lain.

Berdasarkan data yang ada sebagian besar warga Desa Kedungturi sendiri bekerja disektor swasta, baik bekerja diperusahaan, industri rumah tangga maupun usaha jasa. Berikut ini adalah tabel jumlah penduduk berdasarkan mata pencarian: ³

Tabel 3.1.
Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencapaian

Nomer	Jenis pekerjaan	Laki-laki	prempuan	Jumlah
1	Petani	50	44	94
2	Wiraswasta	1016	567	1583
3	Pedagang	94	124	218
4	Karyawan Swasta	1641	589	2230
5	Pegawai Negeri Sipil	186	180	366
6	Tenaga Kesehatan	2	21	23
7	TNI dan POLRI	102	2	104
8	Guru	28	27	55
9	Buruh Harian Lepas	854	425	1279

Desa kedungturi juga banyak memiliki fasilitas umum guna menjadi sarana untuk beribadah dan pendidikan untuk masyarakat Kedungturi sendiri. Karena mayoritas penduduk Desa Kedungturi beragama Islam, Maka desa kedungturi sendiri memiliki sarana ibadah sebagai mana berikut:

Masjid : 11 buah

Mushollah : 8 buah

Pura : 1 buah

Dalam bidang pendidikan Desa Kedungturi memiliki beberapa sarana pendidikan diantaranya sebagai berikut:

PG dan TK : 12 unit

SD dan MI : 2 unit

³ Rancangan Pembangunan Jangka Menengah Desa Kedungturi 2021-2027.

SMP : 1 unit

TPQ/TPA : 15 unit

Sedangkan sarana olahraga dan kesenian Desa Kedungturi memiliki beberapa sarana sebagai berikut:

Lapangan Voly : 6 unit

Lapangan Sepak Bola : 1 unit

Lapangan futsal : 1 unit

Gedung Serbaguna : 1 unit

B. Praktik Sewa Menyewa Stand Toko di Atas Sungai

1. Latar Belakang

Sebagaimana yang perlu diketahui bahwasannya Desa Kedungturi ini dialiri sebuah anak sungai dari sungai utama yang bernama yang ada di desa Kedungturi bernama sungai Judek. sebagian warga disana posisi rumahnya tepat berada didepan anak Sungai Judek, bahkan tidak sedikit dari warga yang membangun jembatan atau menutup sungai untuk di manfaatkan sebagai stand toko, tempat parkir bahkan teras rumah.

Keberadaan sungai itu juga sangat penting karena dari beberapa rukun warga yang ada di Desa Kedungturi pembuangan air entah itu air hujan dan limbah rumah tanggah mengalir sungai tersebut. Warga sengajah menutup sungai untuk dijadikan jalan utama keluar masuk ke jalan utama karena

mereka sudah tidak punya pilihan lagi selain menutup sungai itu untuk dibangun jembatan atau bahkan teras rumah.⁴

Berikut adalah gambar stand toko yang ada di atas sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo:

Gambar 3.2.
Stand Toko di atas Sungai Desa Kedungturi



2. Sejarah Sewa-Menyewa

Seiring dengan berjalannya waktu hampir sungai yang luasnya empat meter yang ada di Desa Kedungturi tertutup oleh bangunan mulai dari garasi, stand toko dan juga teras rumah. Ada sebagian warga dimanfaatkan untuk dibangun sebuah stand toko yang mana bisa dimanfaatkan oleh warga untuk transaksi jual beli. Mengingat RT 16 juga terdapat akses jalan utama yang menghubungkan beberapa desa untuk pergi kota, jadi beberapa warga memanfaatkan peluang itu.⁵ Jadi sebagian warga menutup sungai tersebut

⁴ Wahyudi, *Wawancara*, 20 November 2021

⁵ Supangkat, *Wawancara*, 20 November 2021

dengan beton terus didirikan stand toko yang luasnya sekitar 4x3 meter untuk dimanfaatkan entah itu dibuat sendiri atau disewakan kepada orang lain. Harga stand tokonya juga bervariasi ada yang 3.000.000 pertahun ada juga yang 2.500.000 pertahun tergantung luas dan layak tidaknya bangunan tersebut.⁶

Bapak Suroso merupakan salah satu pemilik stand toko mengaku perekonomiannya sedikit bertambah dengan beliau membangun stand toko ini, karena beliau bisa berjualan nasi disini yang kebetulan rumahnya berada didepan sungai tersebut.⁷

Pihak penyewa Ibu Sulis yang beralamatkan Desa Wage. Ibu Sulis penjual minuman dingin mengaku lebih memilih menyewa stand toko disini dikarenakan tidak memerlukan tempat yang tak seberapa luas juga dengan harganya yang terjangkau, sehingga bisa membantu untuk kebutuhan sehari-hari.⁸

Bapak Narto yang beralamat tinggal di Kedungturi RT 01 mengaku senang menyewa stand toko disini. Menurut pedagang pulsa itu mengakui bahwasanya kalau menyewa distand toko atas sungai harganya terjangkau selain terjangkau juga dilewati oleh jalan utama sehingga banyak warga yang mengetahui keberadaan stand toko tersebut.⁹

⁶ Irdjam, *Wawancara*, 23 November 2021.

⁷ Suroso, *Wawancara*, 25 November 2021.

⁸ Sulis, *Wawancara*, 25 November 2021.

⁹ Narto, *Wawancara*, 28 November 2021.

Bapak Awab yang rumahnya depan sungai tersebut juga ikut memanfaatkan sungai tersebut untuk dijadikan halaman rumah dan parkir mobil, beliau mengaku karena tidak ada pilihan lagi karena depan rumahnya sudah mepet dengan sungai dan belakang rumahnya sudah mepet juga dengan pagar perumahan.¹⁰

3. Resiko sewa menyewa

Berdasarkan data yang peneliti kumpulkan bahwasannya sewa menyewa stand toko di atas sungai ini juga terdapat hal positif dan negatifnya. Sebagaimana yang peneliti kumpulkan dengan adanya stand toko di atas sungai ini juga berpengaruh terhadap kehidupan bermasyarakat yang ada di Desa Kedungturi sendiri. Salah satunya berdampak positif menurut Bapak Suroso dengan adanya beliau membangun stand toko di atas sungai beliau yang awalnya sempat tidak bekerja karena kena PHK dari perusahaan tempat beliau bekerja kini beliau sekarang bisa berjualan nasi di depan rumahnya. Sehingga kebutuhan sehari-hari beliau bisa tertutupi dengan beliau berjualan.¹¹

Hasil wawancara dengan Ibu Sulis yang awalnya beliau mendapatkan penghasilan lebih sedikit karena menyewa ditempat lain lumayan mahal, tetapi kini penghasilan beliau lebih banyak dibandingkan dengan yang dulu, dikarenakan lebih murah harga sewa dan tempatnya strategis.¹²

¹⁰ Awab, *Wawancara*, 28 November 2021.

¹¹ Suroso, *Wawancara*, 28 November 2021.

¹² Sulis, *Wawancara*, 28 November 2021.

Begitu pula juga dengan pendapat dari Bapak Awab yang mana beliau juga merasa diuntungkan dengan adanya sungai yang ada depan rumah beliau. Karena dengan adanya sungai tersebut rumah beliau bisa mempunyai lahan atau halaman yang mana difungsikan sama beliau untuk dijadikan lahan parkir kendaraan beliau.¹³

Disamping mewawancarai para pelaku usaha sewa menyewa, peneliti juga mewawancarai warga sekitar. Warga sekitar juga sama ada yang menialai ada dampak positifnya ada juga yang menialai banyak dampak negatifnya. Sebagaimana Bapak Muji berpendapat bahwasannya adanya sungai itu yang bisa ditutup dan dijadikan stand toko bisa berdampak positif untuk membuka usaha entah itu jualan ataupun jasa, apalagi dimusim pandemi seperti ini.¹⁴

Menurut Ibu Ula juga sama, jika tidak ada sungai itu rumah yang berada didepan sungai tidak ada lahan parkir atau halaman rumahnya, dan tidak ada akses keluar masuk rumah karena terlalu sempitnya antara sungai dan pagar perumahan.¹⁵

Sedangkan menurut bapak usman, dengan adanya banyak orang yang membangun toko disitu maka warga sekitar bisa enak karena tidak akan jauh-jauh lagi untuk membeli kebutuhan-kebutuhan yang warga butuhkan.¹⁶

¹³ Awab, *Wawancara*, 28 November 2021.

¹⁴ Muji, *Wawancara*, 28 November 2021.

¹⁵ Ula, *Wawancara*, 28 November 2021.

¹⁶ Usman, *Wawancara*, 30 November 2021.

Menurut Bapak Sulaiman, beliau berpendapat kalau semakin banyak toko yang dibangun diatas sungai maka semakin besar resiko banjir akan datang. Karena aliran air hujan tidak bisa berjalan dengan lancar ke sungai.¹⁷

Begitu juga pendapat Bapak Mukhtar, beliau berpendapat bahwasannya ketika banyak orang yang membangun yang melebihi kebutuhannya maka juga berdampak negatif kepada sekitar. Karena jika terlalu banyak sungai yang ditutup maka jalan utama ini sering terjadi banjir.¹⁸

Menurut Bapak Munawar, bolehlah bangun toko dan garasi disungai tapi kalau sewaktu-waktu ada pengerukan mau tidak mau yang mempunyai itu harus rela untuk dibongkar. Karena sebagaimana yang diketahui bahwasannya itu merupakan fasilitas umum berupa sungai bukan fasilitas pribadi.¹⁹

Selain akibat positif dengan adanya bangunan diatas sungai oleh para pihak yang membangun akan tetapi tetap ada salah satu pihak menyewa yang mengkhawatiri dengan keberadaanya, jika suatu waktu tempat yang ditempati ini dibongkar oleh pihak pemerintah jika ada pengerukan disungai dan penertiban bangunan liar yang ada diatas sungai. Akan tetapi semua pihak juga sudah mempersiapkan itu dan merelakan jika suatu waktu pihak pemerintah membongkar secara paksa tanpa ada ganti rugi dari pemerintah.

¹⁷ Sulaiman, *Wawancara*, 30 November 2021.

¹⁸ Mukhtar, *Wawancara*, 28 November 2021.

¹⁹ Munawar, *Wawancara*, 30 November 2021.

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI NOMOR 112/DSN-MUI/IX/2017 TERHADAP SEWA MENYEWAKAN STAND TOKO DIATAS SUNGAI DESA KEDUNGTURI KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewakan Stand Toko Diatas Sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo

Praktik sewa menyewakan stand toko diatas sungai yang berada di Desa Kedungturi merupakan akad yang mengambil manfaat dengan imbalan sesuai awal perjanjian. Syarat dan rukun *ijarah* harus dipenuhi agar akad *ijarah* menjadi sah dan sempurna. Para ulama sepakat bahwasannya rukun *ijarah* ada ‘*ajir/mu’jir* (penyewa), dan yang menyewakan (*musta’jir*), objek yang dijadikan akad harus jelas, dan yang terakhir yaitu sighat dan ijab qabul.

‘*Ajir/Mu’jir* dan *Musta’jir* menurut para ulama bahwasannya keduanya harus baligh, berakal sehat dan memiliki kecakapan untuk mengendalikan harta, pihak yang berakad memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad, dimana penyewa memiliki kemampuan untuk membayar *ujroh*, dan pihak yang menyewakan juga berhak untuk menyewakan objek barang, dan adanya rela dan saling mengetahui manfaatnya. Hal ini sesuai dengan praktik yang dilaksanakan, karena kedua belah pihak sudah baligh dan cakap.

Selanjutnya, objek sewa harus jelas dan diketahui secara sempurna sehingga tidak menimbulkan konflik dikemudian hari. Diantaranya barang yang disewakan harus jelas kepemilikan, manfaat, dan tidak bertentangan dengan syariat islam dan peraturan perundang-undangan, tidak diperkenankan melakukan sewa-menyewa dari barang hasil kejahatan dan bertujuan untuk

kejahatan. Praktik sewa-menyewa stand toko di atas sungai ini tidak sesuai, karena yang dijadikan objek stand toko tidak milik penuh dari pada orang yang menyewakan. Karena orang yang menyewakan membangun stand tokonya diatas suangai yang merupakan tanah milik bersama dan melanggar peraturan daerah Kabupaten Sidoarjo No. 3 tahun 2014 tentang irigasi. Dan dapat menimbulkan konflik di lain hari dikarenakan aliran air tidak bisa maksimal mengalir kesungai dan mengakibatkan banjir.

Dan yang terakhir yaitu sighthat dan ijab qabul, kedua pihak harus memahami transaksi ijarah dan adanya kesesuaian antara ucapan penyewa dan jawaban pihak penyewa.¹ Ijab qabul disini merupaka indikasi adanya saling rela antara kedua bela pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun, ketika melakukan transaksi kedua bela pihak juga bertemu dan diucapkan secara langsung.

Melihat rukun dan syarat akad jasa sewa menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo tidak terpenuhi. Dikarenakan objek dari akad tersebut tidak milik sepenuhnya dari pihak yang menyewakan dan melanggar peraturan daerah, dan dapat menimbulkan konflik dikemudian hari. Praktik sewa menyewa stand toko yang ada di Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo ini tidak sesuai dengan syarat sah akad *ijarah* sehingga

¹ Andri Soemitro,..et al.....121

tidak sah dalam melakukan akad jasa sewa menyewa stand toko yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Sedangkan menurut hukum Islam objek dari pada sewa menyewa tersebut juga bermasalah, dalam kaidah fiqihyah, *daru'u al-mafa'id muqaddamun 'ala jalbi al-mas'alih* artinya menolak kerusakan harus didahulukan dari pada mendatangkan kemaslahatan, yang mana kaidah tersebut cocok untuk dijadikan patokan ketika ada masalah yang bercampur unsur *maslahah* dan *mafsadah*, jika keduanya berkumpul maka yang lebih diutamakan adalah menolak *mafsadah*. Sebab hal-hal yang dilarang dan membahayakan lebih diutamakan disangkal, dari pada berusaha untuk meraih kebaikan.

Melihat dari sisi keberadaan objek praktik sewa menyewa stand toko di atas sungai itu bisa menambah penghasilan dari orang yang menyewakan, dan juga bisa membuka lapangan kerja bagi orang-orang yang belum berkerja dengan cara menyewa setelah itu berjualan di stand toko tersebut, dan juga berdampak baik bagi warga sekitar karena ketika membutuhkan sesuatu bisa membeli barang tidak jauh-jauh karena yang dekat ada. Adapun ketika penulis menganalisis dari segi *mafsadahnya* karena adanya objek yang digunakan sewa menyewa stand toko di atas sungai tersebut yaitu, aliran air hujan yang ada di jalan tidak bisa mengalir secara sempurna kesungai sehingga menimbulkan jalan mengalami cepat rusak, ketika jalan rusak maka

menimbulkan kecelakaan dan juga sering mengalami kemacetan, juga karena aliran sungai yang tidak lancar maka sering timbulnya banjir.

Sehingga pelaksanaan sewa-menyewa stand toko diatas sungai yang ada Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo menurut akad *ijarah* dan hukum Islam kaidah *fiqhiyyah daru'u al-mafasid muqaddamun 'ala jalbi al-masahib* menyatakan tidak sah dilaksanakan dan dihukumi haram karena ada indikasi tidak terpenuhny syarat dari objek akad tersebut, yaitu objek bukan asli milik pihak yang menyewakan dan juga melanggar peraturan daerah yang berakibatkan menimbulkan konflik di kemudian hari dan jika dipertimbangkan keberadaan objek tersebut lebih banyak *kemudharatannya* dari pada *kemaslahatannya*.

B. Analisis Fatwa DSN MUI Nomer 112/DSN-MUI/IX/2017 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Toko Diatas Sungai Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo

Akad *ijarah* yang diatur dalam fatwa DSN MUI merupakan akad sewa antara pihak penyewa dan yang menyewakan untuk mengambil manfaat dan ujah, baik manfaat barang ataupun jasa.³ Sedangkan praktik sewa menyewa stand toko diatas sungai Desa Kedungturi merupakan bentuk dari akad *ijarah* dalam bentuk mengambil manfaat.

Dalam kegiatan muamalah masyarakat memerlukan panduan untuk bisa lebih muda untuk mengimplementasikan akad *ijarah* terkait dengan kegiatan

² Fatwa Dewan Syariah Nasional 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang praktik *ijarah*.

bisnisnya dengan tetap berpegang dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh sebab itu dibentuklah Dewan Syariah Nasional (DSN) yang dimana bertugas untuk mengawal aktivitas terkait dengan muamalah, baik untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, amupun lembaga keuangan, dan aktivitas bisnis lainnya. Dewan Syariah Nasional merupakan lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia yang memiliki kewenangan untuk menetapkan fatwa tentang produk keuangan berdasarkan prinsip syariah.

Sewa menyewa stand toko diatas sungai yang ada Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo, jika dianalisis berdasarkan fatwa DSN MUI nomer 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang praktik *ijarah* terdapat ketentuan-ketentuan yang harus ada dalam paraktik sebagai mana berikut:

1. Analisis akad.

Sewa-menyewa stand toko diatas sungai yang ada di RT 16 Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo menggunakan akad *ijarah*, dimana dalam pelaksanaan akad pihak yang menyewkan memiliki sebuah stand toko kemudian disewakan kepada pihak penyewa dalam jangka waktu dan biaya yang sudah ditentukan diakad. Hal tersebut sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomer 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang praktik *ijarah*. Dimana akad *ijarah* merupakan akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* untuk mempertukarkan manfaat barang atau jasa. Dimana penyedia barng berupa stand toko sebagai

Mu'jir (pihak pemberi sewa), dan pihak yang menerima manfaat barang disebut *musta'jir* (pihak penyewa).⁴

2. Penentuan *ujrah*.

Ujrah atau upah yang biasanya berlaku di jual beli untuk mengambil manfaat berlaku dalam beberapa hal. Diantaranya menyewa rumah, menyewa kendaraan dan salah satunya menyewa stand toko yang penulis teliti. Penentuang *ujrah* pada sewa-menyewa stand toko dilaksanakan diawal akad berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu antara penyedia barang berupa stand toko dan dan pengguna manfaat barang yang berupa stand toko. Besarnya ujrah dalam sewa menyewa stand toko ditentukan berdasarkan berapa lamanya dan besarnya stand toko yang disewa. Sebagaimana peneliti melakukan wawancara harganya beragam ada yang 3.000.000 pertahunn ada juga yang 2.500.000 pertahun. ⁵

Dalam praktik pelaksanaan *ujrah* menggunakan angka atau nimal yang telah disepakati bersama-sama antara penyedia barang dan juga pengguna barang. Hal ini sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomer 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad ijarah dimana kualitas dan atau kuantitas ujrah harus jelas, baik berupa angka, nominal, persentase tertentu atau rumus yang disepakati oleh para pihak yang melakukan akad.

³ Fatwa Dewan Syariah Nasional 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang praktik ijarah.

⁴ Wawancara bab 3

3. Ketentuan objek *ijarah*

Objek ijarah ialah manfaat dari penggunaan aset benda berwujud maupun tidak berwujud.⁶ Dalam hukum perjanjian Islam, objek *ijarah* memiliki peran yang sangat penting karena objek *ijarah* yang menentukan berlaku akibat hukum akad. Objek akad *ijarah* dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atas pekerjaan serta hal yang tidak bertentangan syariat islam.⁷ Objek yang berupa benda berwujud atau tidak berwujud harus jelas dan objek *ijarah* yang berupa pekerjaan atau jasa harus dapat ditentukan dan diketahui oleh para pihak.

Manfaat yang menjadi objek akad *ijarah* harus jelas dan diketahui secara sempurna, sehinggalah tidak menimbulkan perselisihan dan tidak bertentangan dengan syariat Islam.⁸ Dalam praktik ijarah sewa-menyewa stand toko diatas sungai Desa kedungturi Kabupaten Sidoarjo, yang menjadi objeknya adalah stand toko, yang dimana stand toko itu dibangun diatas lahan sungai dimana hal itu merupakan bukan lahan sah milik pihak yang menyewakan dan melanggar Peraturan Daerah.

Jadi dalam pelaksanaan sewa menyewa stand toko diatas sungai yang ada di Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo melanggar Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomer 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah* yang menyatakan bahwasannya manfaat dari objek tersebut harus berupa manfaat

⁵ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, (Gramedia pustaka utama, 2013).38.

⁶ Salle, *Hukum Kontrak teori dan Praktik*, (Makasar: CV Sosial Politic Genius, 2019). 36.

⁷ Andri Soemitro, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqih Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*,(Jakarta: Prenadamedia Grup, 2019).118.

yang dibenarkan dan tidak dilarang secara syariah dan terkait perbuatan yang dilakukan oleh penyewa harus berupa pekerjaan yang di perbolehkan menurut syariah dan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan pihak penyewa melanggar ketentuan objek tersebut yaitu, objek harus dibenarkan secara syariah sedangkan yang dijadikan objek tersebut tidak dibenarkan karena keberadaan bangunan stand toko yang merupakan objek dari akad sewa menyewa bukan pada tanah sah milik dari pihak yang menyewakan, dan juga keberadaan dari objek tersebut melanggar peraturan perundang-undangan daerah Kabupaten Sidoarjo nomer 3 tahun 2014 tentang irigasi di bab XV tentang larangan yang menjelaskan:

Setiap orang dilarang:

- g. Menghalangi atau merintangai kelancaran jalannya air irigasi dengan cara apapun.
- h. Menempatkan atau membangun seluruh atau sebagian bangunan apapun termasuk pagar tetap (permanen) memperbaharui seluruhnya atau sebagian dalam batas garis s epadan.
- o. Menyewa atau memindah tangankan sebagian atau seluruh hak guna air.⁹⁴

Dengan demikian keberadaan stand toko yang ada di atas sungai Desa Kedungturi tersebut bisa menimbulkan konflik dikemudian hari sehingga tidak terpenuhi syarat akad *ijarah* menurut fatwa DSN MUI No. 112 tahun 2017 maka akad tersebut hukumnya tidak sah.

⁸ Peraturan Kabupaten Sidoarjo Nomer 3 Tahun 2014.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Penulisan akan memaparkan kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah penulis laksanakan di RT 16 Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo tentang sewa-menyewa stand toko di atas sungai, sebagaimana berikut:

1. Praktik sewa-menyewa stand toko di atas sungai yang ada di RT 16 Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo ini dilakukan oleh beberapa pihak antara pemilik stand toko yang membangun stand toko di atas sungai setelah itu disewakan kepada warga untuk berjualan. Penyewa membayar ganti untuk pengambilan manfaat stand toko ini bervariasi ada yang yang 2.500.000 sampai 3.000.000 pertahun tergantung besar dan layaknya stand toko tersebut. Pada umumnya transaksi akad sewa-menyewa ini seperti biasanya, akan tetapi stand toko di atas sungai ini merupakan bukan milik sepenuhnya dari pihak penyewa karena dibangun di atas sungai dan akan menimbulkan konflik dikemudian hari, dan melanggar peraturan-peraturan daerah.
2. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomer 112/MUI/IX/2017 tentang praktik *ijarah*, bahwa praktik *ijarah* sewa menyewa stand toko di atas sungai yang ada di Desa Kedungturi Kabupaten Sidoarjo di haramkan, karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak penyewa dan objek *ijarah* bisa menimbulkan konflik dikemudian hari dan bertentangan dengan

peraturan daerah Kabupaten Sidoarjo nomer 3 tahun 2014 tentang irigasi di bab XV tentang Larangan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan peneliti ada beberapa hal yang dapat dipertimbangkan sebagai masukan untuk kemaslahatan bersama antara pihak yang menyewakan, pihak penyewa dan masyarakat yang ada disekitar, sebagaimana berikut:

1. Membangun stand toko sebagaimana semestinya yang tidak bertentangan terhadap peraturan pemerintah maupun daerah, memberikan edukasi kepada semua pihak agar tidak melakukan hal serupa dan tidak terulang kembali.
2. Menertibkan bangunan-bangunan liar yang ada disungai tersebut dan memberikan sanksi agar menimbulkan efek jera kepada pihak-pihak yang melakukan.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

Djazuli, Achmad. *kaidah-kaidah fiqih: kaidah-kaidah hukum Islam dalam menyelesaikan masalah-masalah yang praktis*. Jakarta: Kencana, 2011.

Abdul Aziz, Muhammad Azzam. *Fikih Muamalah System Transaksi dalam fikih Islam*. Jakarta: Amzah, 2010.

Abdul Haq dkk. *formulasi Nalar Fiqih:telaah Kaidah Fiqih konseptual buku I*. Surabaya: Khalista, 2006.

Abdullah, Boedi dan Beni Ahmad Soebani. *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Muamalah)*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2014.

Abu Abdullah Muhammad bin Yazid A-Qozwanini, *Sunan Ibnu Majjah*, Beirut: Maktabah Al-Islamy, 1995.

Abu Bakar Abdurrazaq bin Human Al-Shan'ani. *Musnaf Abdul Razaq*, Beirut: Maktabah Islamiy, 1403.

Adnan, Fahril Khalimi. “*Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya*”. Skripsi: UIN Wali Songo, 2017.

Al-a'qalani, Al-Hafidz Ibnu Hajar. *Bulughul Maram, Terj. Hamim Thohari Ibnu M Dalimi*. Jakarta: PT Gramedia, 2013.

Al-Bukhari, Imam. *Shahih Bukhari Kitab Al-Ijarah*. Beirut:Dar Al-Fikr, 1994.

Ash-Shiddiqy,Hasbi. *Fiqih Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1997.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Surabaya: Duta Ilmu, 2005.

Harahap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

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

Ibrahim, Disku. *Al-Qawa'id Al-Fiqhiyah (Kaidah-Kaidah Fiqhiyah)*. Palembang: CV. Amanah, 2019.

Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam prespektif hadis nabi)*, Jakarta:Prenamedia grup, 2015.

Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.

Khamsiyah, Siti. “*Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa-menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga 01 kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya*”. Skripsi: UIN Sunan Ampel, 2019.

Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sianar Grafika, 2000.

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

Ma’had Tahfidh Yanbu’ul Qur’an, *Al-qur’an dan terjemahan*. Kudus: PT Buya Barokah, t.t.,.

M. Iqbal Hasan. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.

Mamik. *Metodologi Kualitatif*. Sidoarjo: Zifatama Publisher. 2015.

Masruhan. *Metodelogi penelitian Hukum, cet ke-2*. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013.

Muchtar, Kamal *Usul fiqh jilid 1*. Yogyakarta: PT. Dana Bakti Wakaf, 1995.

Muharto dan Arisandy Ambarita. *Metode Penelitian Sistem Informasi*. Yogyakarta: Deepublish, 2016.

Muninjaya, Gede. *Langkah-langkah Praktis Penyusunan Proposal dan Publikasi Ilmiah*. Jakarta: EGC, 2003.

Pasaribun, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Raco, J.R. *Metode Penelitian Kualitatif (Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya)*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010.

Rahayu, Yuli. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2019.

Rancangan Pembangunan Jangka Menengah Desa Kedungturi 2021-2027.

Sabiq, Sayyid. *fiqh sunnah, terj. Tirmidzi*. Jakarta: Pustaka al-Kautsar. 2013.

Sahrani, Sohari dan Abdullah, Ruf'ah. *Fiqih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

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

Sofyan, Amir Baidhowi. "*Praktik Sewa Menyewa Lahan Usaha Milik Pemerintahan Kota Salatiga Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Salatiga*". Skripsi: IAIN Salatiga, 2019.

Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta, 2018.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pres, 2014.

Susanto, Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009.

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

Tim Penyusun KHES. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2007.

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

Usbikin, Imam. *Qawa'id Al-Fiqhiyah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, t.t.,.

Widjono Hs. *Bahasa Indonesia*. Jakarta: PT Grasindo, 2007.

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