

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH FASUM
OLEH RT DAN RW KEPADA PEDAGANG**

**(Studi Kasus di Perumahan Griya Kenari Mas Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan
Cileungsi, Kabupaten Bogor)**

SKRIPSI

Oleh

Wati Indah Wahyu Ningsih

NIM : C92216137



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wati Indah Wahyu Ningsih
NIM : C92216137
Fakultas/jurus-an/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah
Fasum oleh RT dan RW kepada Pedagang (Studi
Kasus di Perumahan Griya Kenari Mas Desa
Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten
Bogor)

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

Surabaya, 25 Juni 2022

Saya yang menyatakan,



Wati Indah Wahyu Ningsih

NIM. C92216137

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Wati Indah Wahyu Ningsih NIM.C92216137 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 25 Juni 2022

Pembimbing,



Muh. Sholihuddin. MHI.
NIP. 197707252008011009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Wati Indah Wahyu Ningsih NIM. C92216137 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 12 Oktober 2022, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

Muh. Sholihuddin, MHI.
NIP. 197707252008011009

Penguji II

DR. Hj. Nurul Asiya Nadhifah, M. HI.
NIP. 197504232003122001

Penguji III

Fatikul Himami, M. EI
NIP. 198009232009121002

Penguji IV

Moh. Faizur Rohman, M. HI.
NIP. 198911262019031010

Surabaya, 12 Oktober 2022

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Sunan Ampel

Dekan



Dr. H. Musyafa'ah, M. Ag.

NIP. 196303271999032001



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: perpuuinsby.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 : Wati Indah WahyyuNingsih

NIM : C92216137

Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam

E-mail address : watindah08@gmail.com

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

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Fasum Oleh RT Dan RW Kepada

Pedagang (Studi Kasus di Perumahan Griya Kenari Mas Desa Cileungsi Kidul,

Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor)

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 8 November 2022

Penulis

(Wati Indah WahyyuNingsih)

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Fasum Oleh RT dan RW Kepada Pedagang (Studi Kasus di Perumahan Griya Kenari Mas Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor)” ini merupakan penelitian yang akan menjawab dua rumusan masalah yakni; 1) Bagaimana praktik sewa tanah fasum oleh RT dan RW kepada pedagang di perumahan Griya Kenari Mas Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor?, dan 2) Bagaimana Analisis Hukum Islam terhadap sewa menyewa lahan fasum oleh RT dan RW kepada para pedagang di perumahan Griya Kenari Mas Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor?.

Data penelitian ini dihimpun melalui wawancara dan observasi dan selanjutnya dianalisis, dalam hal ini tentang sewa tanah fasum di perumahan Griya Kenari Mas Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor dilakukan oleh pengurus yaitu ketua RT.01 dan ketua RW. 11 kepada para pedagang, akan dianalisis menggunakan teori *Ijārah* dan *maṣlahah mursalah* untuk kemudian ditarik sebuah kesimpulan.

Data penelitian menyimpulkan dua hal bahwa; pertama, Praktik sewa-menyewa tanah fasum di perumahan Griya Kenari Mas Desa Cileungsi kidul Kabupaten. Bogor dilakukan oleh ketua RT. 01 dan ketua RW. 11, dan sewa menyewa tanah fasum tersebut telah mendapatkan persetujuan dari pihak masyarakat perumahan, pemilik ruko yang bersebrangan dengan tanah fasum tersebut dan kepala desa dan mufakat tersebut dari hasil musyawarah pada tahun 2000. Dari musyawarah yang telah dilakukan oleh para pihak menghasikan mufakat bahwa para pedagang dapat menempati tanah fasum untuk berjualan dan penyewaanya tidak ada ketentuan jika pedagang tersebut masih membayar uang sewa tersebut, maka pedagang tersebut masih menyewa dan berhak berjualan disana. Dan para pedagang wajib membayar harian yang ditentukan oleh luas lahan yang di gunakan oleh pedagang untuk berjualan yaitu untuk perlokak (2,5 m X 3.5 m) perhari membayar Rp. 10. 000,- dan pedagang juga membayar setiap bulan yaitu Rp. 35. 000,- dan hasil dari pembayaran sewa yang dilakukan para pedagang untuk menambah pendapatan kas RT. 01 dan RW. 11 perumahan Griya Kenari mas. Kedua, Jika dianalisis berdasarkan teori *ijārah*, maka praktik sewa menyewa tersebut dapat dinyatakan sah karena syarat sahnya *Ijārah* terpenuhi, yakni syarat unsur suka rela dari seluruh pihak yang melakukan akad, dan tidak ada paksaan, serta *mu’ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya , dan bila dianalisis berdasarkan teori *maṣlahah mursalah*, upaya untuk mengurangi kemudharatan telah dilakukan pihak perumahan dan pedagang kaki lima diantaranya mulai adanya niat warga mengizinkan para pedagang untuk berjualan di tanah fasilitas umum perumahan griya kenari mas dan memfasilitasi agar tetap tertib dan memberikan kenyamanan bagi pedagang, warga dan lingkungan sekitar.

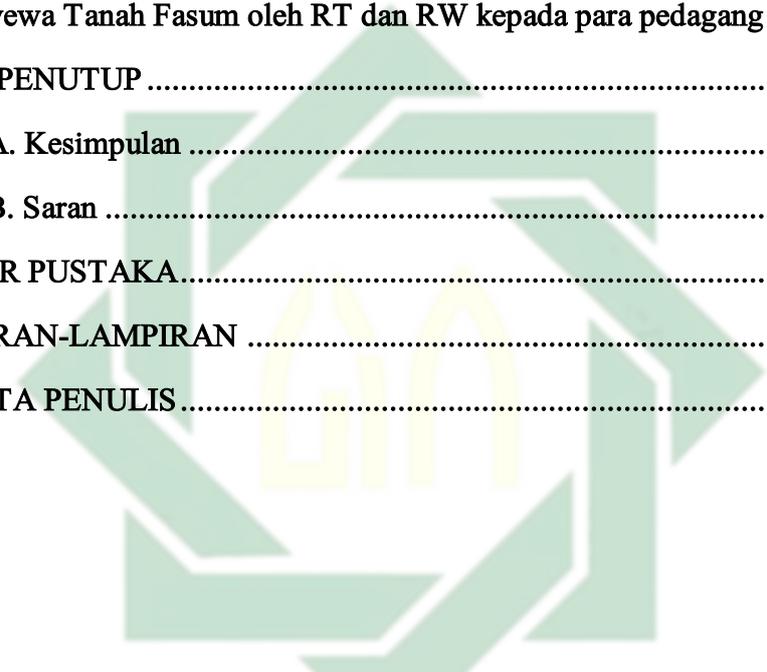
Adapun saran kepada pengurus penyewa agar mengusahakan pembayaran dijadikan satuan waktu guna menghindari kecurangan atau kemudharatan, dan untuk para pedagang melakukan pembyaran sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah di sepaikaati

DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PENGESAHAN	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TRASLITERASI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Kajian Pustaka.....	10
E. Tujuan Penelitian.....	13
F. Kegunaan Hasil Penelitian	13
G. Definisi Operasional	15
H. Metode Penelitian	16
I. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II <i>IJARAH DAN MAŞLAHAH MURSALAH</i>	22

A. Ijārah	22
1. Pengertian Ijārah	22
2. Dasar Hukum Ijārah.....	24
3. Rukun dan Syarat Ijārah	26
4. Macam-Macam Ijārah.....	32
5. Pembatalan dan Berakhirnya Ijārah.....	33
B. <i>Maṣlahah Mursalah</i>	35
1. Pengertian <i>Maṣlahah Mursalah</i>	35
2. Dasar Hukum <i>Maṣlahah Mursalah</i>	39
3. Syarat <i>Maṣlahah Mursalah</i>	40
4. Macam-Macam <i>Maṣlahah Mursalah</i>	42
BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH FASUM OLEH RT DAN RW KEPADA PEDAGANG DI DESA CILEUNGSI KIDUL.....	46
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian	46
a . Sejarah Tentang Desa Cileungsi Kidul.....	46
b. Kondisi Wilayah	47
c. Kondisi Demografi.....	49
d. Struktur dan Kondisi Pemerintahan Desa.....	50
B. Gambaran Umum Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Tanah Fasum Perumahan Griya Kenari Mas	53
1. Riwayat Keberadaan Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Tanah Fasum Perumahan Griya Kenari Mas	53
2. Syarat dan Ketentuan Berjualan.....	54
3. Kedudukan Pedagang Kaki Lima Saat ini.....	55
C. Praktik Sewa Menyewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Perumahan Griya Kenari Mas	55
1. Bentuk Perjanjian.....	55
2. Unsur Sewa Menyewa	56
3. Pelaksanaan Harga Sewa.....	58

4. Sengketa Dalam Sewa	61
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH FASUM OLEH RT DAN RW KEPADA PEDAGANG	62
A. Analisis Praktik Sewa-Menyewa Tanah Fasum oleh RT dan RW kepada Para Pedagang di Perumahan Griya Kenari Mas	62
B. Analisis Teori <i>Ijārah</i> dan <i>Maṣlahah Mursalah</i> Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Fasum oleh RT dan RW kepada para pedagang	65
BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN-LAMPIRAN	74
BIODATA PENULIS.....	74



 UIN SUNAN AMPEL
 S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1 Batasan-Batasan Wilayah Desa Cileungsi Kidul	49
3.2 Struktur Organisasi Perangkat Pemerintahan Desa Cileungsi Kidul.....	52



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang hidup di muka bumi untuk saling tolong menolong guna bertahan hidup. Dalam menjalankannya manusia tidak mungkin melakukan segala pekerjaannya sendiri, mereka bertransaksi antar satu sama lain. Seperti melakukan jual-beli, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, guna memenuhi kebutuhan mereka.

Di jelaskan dalam firman Allah Swt dalam surat al-Māidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَتَقْوَىٰ صَالِحٌ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ج وَاتَّقُوا اللَّهَ صَالِحٌ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”(Al- Māidah: 2).¹

Manusia membutuhkan sandang pangan dan papan dalam kehidupan sehari harinya. Kebutuhan sandang seperti pakaian, sepatu dan lain sebagainya, pangan merupakan makanan untuk manusia agar dapat tetap hidup dan dapat melakukan kewajiban keseharian mereka, kebutuhan papan merupakan tempat tinggal untuk bernaung.

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Penaung Umum Al-Mujamma', 1971), 156-157.

Untuk memenuhi sandang pangan dan papan tersebut manusia melakukan berbagai usaha seperti bekerja dengan jasa, ataupun berdagang agar dapat memperoleh penghasilan sehingga dapat memenuhi seluruh kebutuhan mereka, dan untuk melakukan usaha beberapa masyarakat membutuhkan berbagai macam hal seperti, modal usaha, lahan atau tempat untuk membangun usaha mereka seperti lahan pertanian, lahan perdagangan untuk membuat perusahaan dan lain sebagainya.

Dalam memperoleh modal dan lahan untuk usaha mereka, beberapa masyarakat memperoleh modal usahanya dari beberapa cara contohnya, berasal dari warisan, simpan pinjam, ataupun memperoleh investasi modal dari orang lain yang disebut dalam hukum Islam adalah mudharabah. Sedangkan dalam memiliki lahan atau tempat usaha mereka, mereka memperolehnya berasal dari berbagai cara juga, salah satu contohnya adalah, sewa menyewa atau yang di sebut dalam hukum Islam adalah *ijārah*, ataupun telah di fasilitasi dari investor pemilik modal dan nantinya akan dilakukan bagi hasil dengan kesepakatan dan ketentuan yang telah diatur, atau yang di sebut dalam hukum Islam adalah mudharabah, atau bagi para petani mereka mendapatkan lahan untuk bercocok tanam sebagai usaha untuk memenuhi kebutuhannya berasal dari kerjasama antara pemilik tanah, dalam hukum Islam disebut *muzāra'ah* yaitu menanam benih milik petani itu sendiri di lahan milik pemilik lahan dengan sistem bagi hasil ketika panen dengan kesepakatan dan ketentuan yang ada.

Atau ada pula yang memperoleh lahan pertanian dan bibit dari orang lain sehingga petani tersebut yang menanam dan bagi hasil ketika sudah ada hasil panen, dan banyak lagi cara yang bisa dilakukan oleh masyarakat untuk mendapatkan modal dan tempat untuk usaha agar tetap bisa memenuhi kebutuhan hidup mereka, dan itu semua tidak masalah selama tidak menghasilkan kerugian bagi orang perorangan ataupun kelompok lain, serta alam sekitar.

Agama Islam juga telah mengatur segala hal tentang bermuamalah karena, dalam agama bermuamalah merupakan hal penting dalam kehidupan sosial, dan tidak dipungkiri bahwa manusia dalam mencari rezeki dan harta untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka dengan cara bermuamalah. Semua itu baik dan tidak jadi masalah selama tidak ada kecurangan dan sesuai dengan hukum Islam. Semua peraturan tentang bermuamalah dapat kita temukan dalam hukum Islam. Hukum Islam sendiri telah mengatur banyak hal seperti tentang makan, politik, pendidikan, ekonomi, serta cara mencari rizki, dan tata cara bermuamalah.

Segala peraturan dalam muamalah tentang perekonomian disebut juga dengan fikih muamalah. Fikih muamalah memiliki arti yang luas menurut beberapa ahli, antara lain menurut pendapat Muhammad Yusuf Musa yaitu ketentuan hukum yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi, hipotek dalam bentuk titipan dan pemberian pinjaman, hubungan keluarga, penyelesaian bisnis pengadilan, atau bahkan harta warisan. Dan dalam pandangan Muhammad Syaltout, secara khusus ketentuan hukum yang berkaitan

dengan hubungan ekonomi dibuat oleh anggota masyarakat dan cenderung saling menguntungkan secara materil.²

Beberapa pendapat para ahli di atas mengenai fikih muamalah dapat dipahami bahwa fikih muamalah merupakan segala peraturan atau ketentuan-ketentuan hukum tentang bagai mana cara bermuamalah atau dalam memperoleh dan mengembangkan harta benda, seperti jual beli, hutang piutang, dan jasa penitipan diantara masyarakat sesuai kebutuhan mereka.³

Peraturan atau ketentuan-ketentuan hukum yang telah di tentukan oleh Allah guna dapat mengatur dan memberikan petunjuk bagi kehidupan manusia agar dapat memperoleh tujuan umat manusia yang baik dan bermanfaat dan tidak merusak manusia itu sendiri dan kerusakan bagi alam semesta, karna pada dasarnya segala perbuatan umat manusia di muka bumi ini juga memiliki pertanggung jawaban di alam akhirat nanti terhadap Allah Swt.

Sekian banyak akad yang terdapat dalam fiqih muamalah yang dilakukan oleh masyarakat dalam bersosial dan berinteraksi salah satunya adalah sewa menyewa atau disebut juga dengan *ijārah*. Sewa menyewa (*ijārah*) dalam arti luas, merupakan akad yang berisi pertukaran manfaat

² H. Muhammad Yazid, “*Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*” (Surabaya: Imtiyaz, Agustus 2017), 3-4.

³ *ibid*

dengan menawarkan sejumlah kompensasi tertentu. Dan sewa menyewa itu bisa berupa sewa menyewa barang, kontrak, atau menjual jasa perhotelan.

Beberapa ulama juga memiliki beberapa pendapat tentang arti luas dalam akad *ijārah* ini. Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijārah* adalah sebagai penggunaan akad di mana kepemilikan atas pemanfaatan tertentu atas suatu benda diganti dengan pembayaran sejumlah yang disetujui. Ulama Syaf'iyah mendefinisikan *ijārah* sebagai transaksi untuk keuntungan tertentu yang diakui, diizinkan, dan dengan imbalan tertentu. Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikannya sebagai memiliki manfaat dari sesuatu yang dibolehkan selama jangka waktu tertentu dengan imbalan.⁴

Beberapa pengertian dari ulama di atas dapat di pahami bahwa *ijārah* merupakan sewa menyewa dengan mengambil manfaat barang yang di sewakan tersebut dengan memberi imbalan yang telah di tentukan, dan agama Islam serta para ulama juga telah menyadari bahwa pentingnya kegiatan sewa menyewa ini bagi kehidupan masyarakat untuk memenuhi kebutuha mereka.

Sewa menyewa (*ijārah*) salah satu kegiatan dalam muamalah yang dalam kegiatan sehari hari tak jarang masyarakat banyak melakukan kegiatan tersebut. Dalam kegiatan ini seringkali terjadinya banyak kasus atau masalah diantara para pelaku kegiatan sewa menyewa.

⁴ H. Muhammad Yazid, "*Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*" (Surabaya: Imtiyaz, Agustus 2017), 187-18.

Masyarakat memerlukan kegiatan sewa menyewa (*ijārah*) ini karena beberapa diantaranya ada yang membutuhkan barang atau benda yang tidak mereka miliki, maka dari itu betapa di perlukannya kegiatan sewa menyewa ini di kehidupan sehari-hari. Dan dalam kegiatan sewa menyewa ini diperlukannya untuk memperhatikan hukum dan ketentuan-ketentuan mengenai hukum Islam tentang akad *ijārah* agar tidak terjadinya kerugian pada salah satu pihak dan terjamin kehalalannya. Pada dasarnya salah satu kegiatan yang menimbulkan kerusakan ataupun kerugian pada orang lain merupakan salah satu hal yang di larang oleh agama Islam. Seperti dalam firman Allah Swt dalam surat An-Nisa Ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.” (An-Nisa: 29).⁵

Akad *ijārah* juga telah lama di lakukan di Indonesia oleh masyarakat desa maupun kota, dan Indonesia telah menyadari betapa pentingnya peraturan dan ketentuan ketentuan hukum mengenai muamalah di Indonesia. Maka Indonesia telah mengeluarkan beberapa undang undang mengenai perbankan syariah. Dan Indonesia telah mengeluarkan peraturan mahkamah agung republik Indonesia nomor 02 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah, dan peraturan perundangan lain yang

⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya...*,

berkaitan dengan undang-undang tersebut, agar terdapat hukum yang lebih rinci untuk diterapkan sebagai acuan bagi hakim di lingkungan pengadilan agama untuk menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di Indonesia.⁶

Kompilasi hukum ekonomi syariah merupakan salah satu peraturan di Indonesia yang berisi tentang berbagai ketentuan serta peraturan mengenai ekonomi syariah. Salah satu bentuk akad dalam ekonomi syariah yang diatur dalam kompilasi hukum ekonomi syariah tersebut adalah akad *ijārah*.

Begitu banyaknya kegiatan sewa menyewa (*ijārah*) yang di jalani dalam kegiatan sehari hari di masyarakat. Maka penulis tertarik dengan salah satu kegiatan sewa menyewa (*ijārah*) lahan yang dilakukan oleh RT dan RW di Perumahan Griya Kenari Mas Cileungsi Kidul kepada para pedagang. Hal tersebut cukup menarik karena lahan yang di sewakan merupakan tanah fasum atau fasilitas umum yang terletak di depan perumahan Griya Kenari Mas. RT dan Rw setempat berupaya memanfaatkan lahan tersebut untuk di sewakan kepada masyarakat sekitar yang merupakan para pedagang. Namun pembayaran dalam sewa menyewa ini dilakukan pada dua waktu yakni harian dan bulanan. Pembayaran harian diperuntukkan untuk kebersihan, keamanan, kas rukun tetangga (RT), dan kas rukun warga (RW) dan pembayaran tersebut dibayarkan sebesar Rp. 10.000,- perlokak (2,5m X 3,5m). Sedangkan pembayaran bulanan diperuntukkan untuk listrik, air

⁶ PPHIMM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: PT Kharisma Putra Utama, 2017), vi.

dan Kas rukun warga (RW), nominal yang harus dibayar oleh pedagang adalah sebesar Rp. 35.000,-.⁷Dalam pembayaran bulanan banyak dari para pedagang yang sengaja tutup disaat waktu membayar iuran perbulan sehingga mereka yang melakukan kelalaian dalam membayar sewa bulanan hanya membayar uang iuran harian.

Sewa menyewa dengan pembayaran tersebut merupakan bentuk baru, hal tersebut melatar belakangi penulis untuk menjadikan sebuah judul penelitian karena transaksi sewa menyewa seperti yang dijelaskan di atas telah banyak dilakukan oleh masyarakat perumahan Griya Kenari Mas kecamatan Cileungsi, kabupaten Bogor. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH FASUM OLEH RT DAN RW KEPADA PEDAGANG”

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian yang telah diuraikan di atas, maka beberapa masalah diidentifikasi sebagai berikut:

1. Hal-hal dalam sewa menyewa yang diatur oleh fiqh muamalah dalam Islam.

⁷ Markuat, *Wawancara*, perumahan Griya Kenari Mas Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, 6 september 2019.

2. Sejarah terjadinya sewa menyewa tanah fasum oleh RT dan RW setempat kepada para pedagang.
3. Praktik Sewa menyewa lahan fasum oleh RT dan RW setempat kepada para pedagang.
4. Pandangan hukum Islam terhadap sewa menyewa lahan fasum oleh RT dan Rw kepada para pedagang di Perumahan Griya Kenari Mas.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan di atas, beberapa pembahasan yang muncul dapat dijadikan sebagai poin pendukung sebagai objek penelitian, sehingga peneliti akan lebih berhati-hati dalam membahas masalah tersebut. Oleh karena itu, peneliti akan membuat beberapa argumen dalam penelitian ini dan penulis akan membatasinya pada beberapa poin utama sebagai berikut:

1. Peraktik sewa menyewa lahan fasilitas umum oleh RT dan RW di Perumahan Griya Kenari Mas, Cileungsi Kidul.
2. Analisis hukum Islam terhadap sewa lahan fasilitas umum perumahan Griya Kenari Mas oleh RT dan RW kepada para pedagang.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa tanah fasum oleh RT dan RW kepada pedagang di perumahan Griya Kenari Mas kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor?

2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa lahan fasum oleh RT dan RW kepada para pedagang di Perumahan Griya Kenari Mas kecamatan Cileungsi kabupaten Bogor?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi singkat tentang penelitian yang telah dilakukan di sekitar masalah penelitian untuk memperjelas bahwa penelitian yang sedang dipelajari tidak serupa atau berulang. Berdasarkan penelusuran di awal penelitian, peneliti tidak menemukan buku atau penelitian lain dengan nama yang sama. Namun, ada beberapa penelitian seperti:

1. Skripsi yang berjudul “Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya”.⁸ Yang ditulis oleh Siti Khamsiyah pada tahun 2019. Skripsi ini berisikan mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut tidak sah menurut kaidah kaidah hukum Islam karena dalam syarat pada ijarah bahwa obyek harus dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diijinkan untuk disewakan terpenuhi. Sedangkan dalam prakteknya

⁸ Siti Khamsiyah, “Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tctangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya ” (Skripsi—UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2019).

tanah milik pemerintah kota oleh Rt kepada para pedagang tersebut tidak mendapatkan izin dari pemerintah kota untuk di kelola dengan cara di sewakan oleh RT kepada para pedagang tersebut. Kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis terletak pada objek pembahasannya yaitu sewa menyewa tanah. Sedangkan perbedaannya berada pada penulis Siti Khamsiyah melakukan penelitian perihal bahwa sewa menyewa yang dilakukan tidak mendapat izin dari pemilik tanah, sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis berada pada praktik sewa menyewa dari segi pembayaran uang sewanya.

2. Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Dukuh Mananggal I Gayungan Surabaya”.⁹ Oleh Moh. Ibnu Sabili Huda pada tahun 2014. Berisikan mengenai sewa menyewa yang tidak diperbolehkan oleh hukum Islam, karena dalam akad perjanjian sewa menyewa tidak terdapat ketentuan batas waktu. Yang mana dalam skripsi tersebut prakteknya sebagai berikut, lapak pedagang kaki lima di jalan Dukuh Mananggal I Gayungan Surabaya di sewakan, dan lapak tersebut merupakan jalana umum. Dan sewa menyewa lapak tersebut dengan izin pejabat yang berwenang dan pihak berwenang tersebut adalah kelurahan, perjanjian sewa tanah serta pemanfaatannya diawasi oleh pihak berwenang. Jangka waktu

⁹ Moh. Ibnu Sabili Huda, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Dukuh Mananggal I Gayungan Surabaya*” (Skripsi—UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2014).

pemanfaatan lapak tersebut dilakukan selama pedagang masih mempunyai keinginan untuk menempatnya tanpa ada batas waktu karena pada awal akad tidak disebutkan. Kesamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah objek pembahasannya adalah persewaan tanah orang lain. Sedangkan perbedaannya terletak pada praktik sewa-menyewa.

3. Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah fasum YASBHUM : Studi Kasus di Perumahan TNI –AL Desa Sugiwaras Kecamatan Candi”.¹⁰ Yang di tulis oleh Afis Sunani Khairoiswa pada tahun 2015. Yang berisikan sebuah penelitian mengenai sewa menyewa tanah Fasum YASBHUM di perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras, kecamatan Candi kabupaten Sidoarjo. Praktik sewa menyewa tanah fasum ini telah di sepakati oleh warga karena warga yang merasa tanah tersebut terlantar aatau tidak di manfaatkan. Akan tetapi penyewaan tanah tersebut walaupun dengan kesepakatan warga setempat belum memiliki ijin dari pemerintah daerah. Skripsi ini menghasilkan penelitian bahwasanya dalam hukum Islam hal tersebut tidak sesuai dengan persyaratan yang ada, yaitu orang yang menyewakan harus memiliki hak kepemilikan atau kekuasaan penuh atas obyek. Dan dalam pemanfaatan benda juga harus ada sebuah izin

¹⁰ Afis Sunani Khairoiswa, “*Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah fasum YASBHUM : Studi Kasus di Perumahan TNI –AL Desa Sugiwaras Kecamatan Candi*” (Skripsi—UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2015).

untuk menggunakan atau memanfaatkan fasilitas umum. Walaupun hasil pemanfaatan bertujuan baik tetap saja tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan syariat Islam. Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah pada obyek penelitian yaitu sewa menyewa tanah fasum. Sedangkan perbedaannya pada peneliti mengenai transaksi sewa menyewa tanpa izin pemiliknya sedangkan penelitian milik penulis mengenai praktik pembayaran dalam sewa menyewa.

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa lahan Fasum oleh pemerintah desa kepada para pedagang di perumahan Griya Kenari Mas kecamatan Cileungsi kabupaten Bogor.
2. Mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap sewa menyewa lahan Fasum oleh pemerintah desa kepada para pedagang di perumahan Griya Kenari Mas kecamatan Cileungsi kabupaten Bogor.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini diharapkan dapat bermanfaat bagi banyak orang, baik dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun secara praktisi, yaitu:

1. Kegunaan secara teoritis

- a. Bagi mahasiswa fakultas syariah jurusan muamalah diharapkan dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut tentang sistem sewa menyewa lahan, dan di harapkan dapat menjadi salah satu bahan pertimbangan dalam penelitian bagi peneliti berikutnya agar menjadi penelitian yang lebih sempurna.
- b. Diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menyempurnakan teori *ijārah* yang ada.
- c. Diharapkan bermanfaat dan mampu memberikan pemahaman dan pengetahuan kepada masyarakat luas mengenai sewa menyewa dalam hukum Islam (*ijārah*).

2. Kegunaan secara praktis

- a. Diharapkan dapat membantu bagi masyarakat perumahan griya kenari mas mengenai masalah yang terdapat pada sewa menyewa lahan milik pemerintah daerah kepada para pedagang, dan juga dapat memberikan solusi kepada masyarakat tentang sistem sewa menyewa yang baik dan benar.
- b. Diharapkan dapat menjadi salah satu pertimbangan dan acuan bagi masyarakat dalam praktik sewa menyewa.
- c. Diharapkan dapat membantu masyarakat dalam memperkenalkan sistem sewa menyewa menurut aturan hukum Islam.

G. Definisi Oprasional

Agar dapat memperjelas arah dan tujuan penelitian maka dapat dijelaskan terlebih dahulu beberapa kata kunci yang ada dalam judul di atas:

1. Hukum Islam: merupakan ketentuan ketentuan dan peraturan peraturan menurut pandangan para ahli Fiqih yang berdasarkan kitab Al-qur'an dan hadis mengenai berbagai akad salah satunya adalah sewa menyewa atau yang lebih di kenal dengan sebutan *Ijārah*, seluruh hokum yang ditetapkan Allah SWT atas hamba-hambanya dalam bentuk suruhan ataupun larangan mengandung maṣlahah¹¹.
2. Sewa menyewa: sewa menyewa merupakan suatu transaksi antar orang perorang atau lebih dalam memanfaatkan suatu benda atau barang dan dengan memberikan imbalan dari pengembalian manfaat barang tersebut dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam skripsi ini barang yang menjadi objek sewa menyewa adalah lahan fasilitas umum di perumahan Griya Kenari Mas.
3. RT dan RW: Rukun Tetangga (RT) merupakan pembagian wilayah di Indonesia di bawah Rukun warga, rukun tetangga bukanlah termasuk pembagian administrasi pemerintah dan pembentukanya adalah melalui musyawarah masyarakat setempat guna pelayanan kemasyarakatan yang ditetapkan oleh desa atau kelurahan, dan dalam sistem birokrasinya rukun tetangga (RT) berada di bawah rukun warga (RW).

¹¹ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 366.

Dan rukun warga (RW) adalah lembaga masyarakat yang dibentuk melalui musyawarah pengurus rukun tetangga (RT), rukun warga (RW) merupakan lembaga masyarakat yang diakui atau dibina oleh pemerintah untuk memelihara dan melestarikan nilai-nilai kehidupan masyarakat berdasarkan kegotongroyongan dan kekeluargaan, serta membantu meningkatkan kelancaran tugas pemerintah, pembangunan, serta kemasyarakatan di krlurahan.¹² RT dan RW di perumahan Griya Kenari Mas desa Cileungsi Kidul kabupaten Bogor sebagai pihak berwenang dalam sewa menyewa tanah.

Dari variabel diatas, dapat dipahami bahwa maksud dari judul penelitian diatas adalah analisa atau pengkajian yang mendalam untuk mengetahui bagaimana hukum praktek pembayaran sewa menyewa lahan Fasum yang dilakukan oleh RT dan Rw perumahan Griya Kenari Mas Desa Cileungsi Kidul menurut hukum Islam, yakni pendapat ahli fiqh yang berlandaskan Al-Quran dan hadis. Penulis memilih meneliti secara langsung pada praktik sewa menyewa oleh RT dan RW kepada para pedagang di desa Cileungsi Kidul perumahan Griya Kenari Mas kecamatan Cileungsi kabupaten Bogor.

¹² Permendagri No. 7/1983 tentang pembentukan RT dan Rw.

H. Metode Penelitian

Untuk menulis dan menyajikan penelitian ini penulis memerlukan berbagai wawasan dan informasi yang akurat dan tepat sebagai prosedur sebuah penelitian atau karya ilmiah tertentu. Maka penulis menulis penelitian ini dengan mengikuti metodologi sebagai berikut:

1. Jenis penelitian *field research*

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian ini menjelaskan dan menggambarkan keadaan serta kejadian mengenai keadaan yang terjadi, maka jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif.

2. Data yang dikumpulkan

Data dalam penelitian ini di bedakan menjadi dua macam yakni:

- a. Data primer merupakan data pokok berupa lisan maupun tulisan yang di kumpulkan oleh penulis yaitu data tentang praktik sewa menyewa lahan milik pemerintah daerah oleh pemerintah desa Cileungsi kidul perumahan Griya Kenari Mas kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor.
- b. Data sekunder yaitu data pendukung dari data primer. Dan ini berdasarkan dari berbagai macam sumber pengetahuan seperti catatan, buku, dan dokumen. Data sekunder yang di kumpulkan di penelitian ini dapat berupa sebagai berikut:
 - 1) Data mengenai konsep dan peraturan *ijārah*.
 - 2) Data tentang profile Perumahan Griya Kenari Mas.

3. Sumber Data

Sumber data merupakan asal muasal dari data yang ingin diperoleh.

Dan dalam pengumpulan sumber data ini dapat menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber primer

Sumber primer merupakan sumber data yang secara langsung memberikan data kepada pengumpul data, diantaranya narasumber, serta bukti-bukti.¹³

Wawancara kepada:

- 1) Kepala desa Cileungsi Kidul.
- 2) Ketua RW 11 perumahan Griya Kenari Mas.
- 3) Jajaran ketua RT di perumahan Griya Kenari Mas.
- 4) Penyewa yaitu para pedagang.
- 5) Beberapa warga perumahan Griya Kenari Mas.

b. Sumber sekunder

Sumber sekunder merupakan berbagai sumber data pendukung yang tidak langsung seperti catatan, buku, dan dokumen.¹⁴

- 1) Buku mengenai *ijārah* dalam hukum Islam.
- 2) Dokumen-dokumen terkait dengan *ijārah* dalam hukum Islam.
- 3) Jurnal mengenai *ijārah* dalam Islam.

¹³ M. Djunaidi Ghony dan fauzan, “*Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kualitatif*” (Malang: UIN Maliki Press, 2016), 77.

¹⁴ Ibid.

4) Profile perumahan Griya Kenari Mas

5) Bukti ataupun data pembayaran dalam sewa menyewa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan dan mengumpulkan data penulis menggunakan beberapa metode pengambilan data yaitu:

- a. wawancara yaitu merupakan bentuk komunikasi antara dua belah pihak dengan langsung maupun melalui via seluler untuk memperoleh informasi dengan cara mengajukan beberapa pertanyaan berdasarkan tujuan tertentu.¹⁵ Dan wawancara ini akan dilakukan secara langsung kepada beberapa orang yang terkait dalam pembahasan ini.
- b. Observasi merupakan salah satu cara peneliti untuk mengenal dan mengetahui keadaan yang terjadi atau yang sedang dilakukan dengan cara peneliti melihat sendiri, mendengar, atau merasakan sendiri.¹⁶ Maka dengan observasi peneliti yang mendengar dan melihat langsung sewa menyewa ini terjadi lalu melakukan pencatatan data sesuai apa yang dilihat dan di dengar secara langsung.
- c. Studi dokumen merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari dokumen untuk mendapatkan data atau informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.¹⁷ Data data dari studi dokumen ini dapat berupa berbagai macam hal seperti

¹⁵ Mohammad Muyadi, *“Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif”* (Yogyakarta: Nadi Pustaka, 2001), 100.

¹⁶ Afrizal, *“Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu”* (Jakarta: rajawali pers, 2015), 21.

¹⁷ Sugiyono, *“Metode Penelitian Kombinasi”* (Bandung: CV Alfabeta, 2015), 329.

rekaman, jurnal, artikel, buku, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan objek penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Analisis ini dilakukan dengan cara kualitatif yang telah di peroleh oleh peneliti dari lapangan. Yaitu praktik sewa menyewa digambarkan secara rinci dan dikaji kemudian akan dilihat dan ditarik dari teori *ijārah* dalam hukum Islam apakah praktik sewa menyewa tersebut sesuai dengan teori *ijārah* dalam hukum Islam atau tidak. Kemudian penulis akan melakukan analisis terhadap data yang telah diperoleh lalu dilanjutkan pada tahap akhir yaitu menarik kesimpulan secara induktif terhadap praktik sewa menyewa lahan di perumahan Griya Kenari Mas apakah sesuai dengan teori *ijārah* dalam hukum Islam dan sewa menyewa dalam hukum positif atau tidak.

I. Sistematika Pembahasan

Agar skripsi ini tersusun dengan baik maka skripsi ini akan di susun secara sistematis sebagai berikut:

Bab yang pertama, Dalam bab ini merupakan bab yang berisi mengenai pengantar yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan pembahasan mengenai teori dan hukum *ijārah* secara rinci berdasarkan pendapat para ahli fiqh yang berlandaskan pada

kitab Al-qur'an dan hadis juga berisi mengenai ketentuan hukum positif kompilasi hukum ekonomi syariah mengenai *ijārah*.

Bab ketiga, Merupakan bab yang membahas mengenai penyajian data yang berisikan uraian mengenai praktik sewa menyewa lahan milik pemerintah desa oleh pemerintah desa kepada para pedagang yang menyewa lahan tersebut.

Bab keempat, Dalam bab ini berisikan mengenai kajian analisis tentang sewa menyewa lahan milik Perumahan Griya Kenari Mas oleh RT dan RW kepada para pedagang yang menyewa lahan tersebut di analisis dengan menggunakan teori *ijārah* dalam hukum Islam dan kompilasi hukum ekonomi syariah di Indonesia.

Kemudian Bab kelima, bab ini merupakan bab akhir dari penyusunan skripsi ini yang akan membahas tentang kesimpulan atau jawaban dari rumusan masalah serta saran saran.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

IJĀRAH dan *MAŞLAĤAH MURSALAH*

A. *Ijārah*

1. Pengertian *ijārah*

Ijārah berasal dari kata bahasa arab *Al-ajru* yang memiliki arti *al-iwadh* (upah atau ganti).¹ *Al-ajru* memiliki makna pengganti atau imbalan yang diberikan dari sebuah jasa atau pekerjaan. *Ijārah* adalah akad pemindahan pemanfaatan atas barang maupun jasa, melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.²

Terdapat beberapa pendapat dari para ulama mengenai definisi dari *ijārah* diantaranya:

- a. Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah* merupakan transaksi terhadap suatu pemanfaatan tertentu dari suatu benda yang diganti dengan imbalan atau pembayaran dalam jumlah yang telah disepakati.³
- b. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijārah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat tertentu dari suatu hal yang dituju, yang bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu.⁴
- c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah berpendapat pemilikan manfaat

¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13* (Bandung: Alma'arif, 1996), 15.

² M. Ma'ruf Abdullah, *Hukum Keuangan Syariah Pada Lembaga Keuangan Bank Dan Non Bank* (Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2016), 154.

³ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 187.

⁴ Ibid.

terhadap sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁵

- d. Menurut fatwa DSN-MUI, *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna atau pemanfaatan atas suatu barang atau jasa yang memiliki jangka waktu tertentu dalam pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti adanya pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.⁶
- e. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi syariah (KHES), *ijārah* adalah perjanjian untuk menyewakan barang untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁷

Beberapa pendapat para ulama diatas mengenai *ijarah* dapat dipahami bahwa, *ijārah* merupakan akad atau kesepakatan untuk mengambil pemanfaatan terhadap sesuatu benda atau jasa dengan waktu yang telah disepakati dari kedua belah pihak, dengan upah atau pembayaran atas pemanfaatan tersebut dengan jumlah yang telah disepakati pula, dan pemanfaatannya tanpa mengurangi serta perpindahan kepemilikan barang tersebut.

Dalam hukum Islam, pemilik yang menyewakan disebut dengan “*mu’ajjir*”, orang yang menyewa disebut “*musta’jir*”, barang yang di manfaatkan atau disewakan “*ma’jūr*”, dan imbalan atau upah untuk pemanfaatan barang disebut dengan “*ujrah/ajran*”⁸

⁵ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 188.

⁶ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*.

⁷ Pasal 20 ayat (9) *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

⁸ Sayyid sabiq, *Fikih Sunnah...*,15.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

a. Al-Quran

1) Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 233

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ لِي وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”.⁹

2) Al-Qur'an surat At-Talaq ayat 6

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَرَضَتْهُنَّ أَحْوَرُهُنَّ ...

“...Jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya...”.¹⁰

b. Al- Hadis

1) Hadis riwayat Abdullah bin Umar¹¹

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata: telah menceritakan kepada kami Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami berkata: telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari bapaknya dari Abdullah bin Umar ia berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda “Berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya mengering”.

⁹ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsir Jilid 1* (juz 1-3)....,343.

¹⁰ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsir Jilid 10* (Juz 28-30)....,188.

¹¹ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*....,104.

2) Hadis Bukhari 2117, bersabda:¹²

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

“Telah menceritakan kepada kami Musa bin Isma’il telah menceritakan kepada kami Wuhaib telah menceritakan kepada kami Ibnu Thawus dari bapaknya dari Ibnu ‘Abbas radliyallahu ‘anhuma berkata: Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam berbekam dan memberi upah pada tukang bekamnya.”

3) Hadis riwayat Abu Daud 2945:

حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ بْنُ سَعِيدٍ عَنْ مَالِكٍ عَنْ رَبِيعَةَ بْنِ أَبِي عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ
حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ أَنَّهُ سَأَلَ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ فَقَالَ نَهَى
رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ فَقَالَ أِبَالدَّهَبِ وَالْوَرِقِ
فَقَالَ أَمَّا بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَلَا بَأْسَ بِهِ

“Telah menceritakan kepada kami Qutaibah bin Sa’id dari Malik dari Rabi’ah bin Abu Abdurrahman dari Hanzhalah bin Qais bahwa ia bertanya kepada Rafi’ bin Khadij mengenai penyewaan tanah. “kemudian Handhalah berkata: “Apakah (boleh) jika dilakukan dengan upah emas dan perak?” Rafi’ berkata: “Adapun dengan upah emas dan perak, maka tidak mengapa.”¹³

Atas hadis di atas, maka tanggungjawab orang yang digaji harus memenuhi pesanan pekerjaan sesuai keinginan penyewa, dan bila ada kerusakan bukan karena kesengajaan atau kelalaiannya, maka tidak wajib mengganti rugi, tetapi jika ada unsur kesengajaan, maka wajib mengganti rugi. Ini berlaku bagi pekerjaan yang bersifat pribadi.

¹² Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam* (Jakarta, PT Gramedia, 2012), 240.

¹³ Imam Nasa’i, *Sunan Nasa’iy*, (Bairut: Dar Al- Fikr, 1994), 271.

Tapi jika bersifat kolektif atau kepentingan umum, maka baik sengaja ataupun tidak harus mengganti rugi kecuali akibat kerusakan yang diluar kemampuan manusia untuk menghindarinya, seperti karena bencana alam dan lain sebagainya. Kewajiban penyewa memberikan upah dan pembayaran sesuai jasa dan barang yang dimanfaatkan tanpa merugikan pihak yang menyewakan dan pemberi jasa.¹⁴

c. Ijma'

Ijma' merupakan kesepakatan para mujtahid, orang yang telah memperoleh kualifikasi ijihad dalam ilmu fikih dan mampu menetapkan istinbat (menetapkan hukum Islam), hukum syariah sumber-sumber muhtabar (mulia) dan terpercaya, Mengenai diperbolehkannya dan disyariatkannya *ijarāh*, semua ummat sepakat bahwa tidak ada ulama yang keberatan dengan kesepakatan (ijma) ini, meskipun sebagian dari mereka berbeda pendapat, namun tidak menjadi pertimbangan.¹⁵

d. *Qiyās*

Qiyās menurut ahli ilmu ushul fiqh adalah menyamakan suatu kasus yang tidak terdapat nash hukumnya dengan suatu kasus yang terdapat nash hukumnya, terdapat persamaan antara kedua kasus tersebut dalam 'illat hukumnya. *Ijarāh* di *qiyāskan* dengan jual beli (*bai'*). *Ijarāh* dan *bai'* memiliki persamaan terdapat unsur-unsur jual

¹⁴ Suqiyah Musafa'ah, *Hadith Hukum Ekonomi Islam*, (Surabaya: UIN SA Press, November 2014). 96-97.

¹⁵ Ibid

beli, hanya saja objek *ijarāh* adalah pemanfaatan barang dan tanpa berpindahnya kepemilikan.¹⁶

3. Rukun dan Syarat

a. Rukun

- 1) *'Āqid* (pihak yang melakukan perjanjian atau transaksi);
- 2) *Ṣīghat* (ijab dan qabul);
- 3) *Ma'qūd 'alaih* (objek atau barang yang hendak dimanfaatkan);
- 4) *Al- manāfi* (manfaat sewa);
- 5) *Al- ujarah* (Upah).¹⁷

b. Syarat

- 1) Pihak yang melakukan akad harus berakal dan mumayiz;
- 2) Semua pihak dalam akad memiliki unsur sukarela, tidak boleh ada paksaan;¹⁸
- 3) objek sewa harus dapat dipenuhi dan dapat diajukan.

Berdasarkan syarat ini, ada sebuah contoh, yaitu ilegal mempekerjakan orang bisu sebagai juru bicara;

- 4) Manfaat barang dan jasa yang disewa sifatnya harus jelas;
- 5) Manfaat barang atau jasa yang disewa memiliki hukum mubah menurut syara'. Misalnya, menyewa rumah untuk

¹⁶ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer...*,105.

¹⁷ Abu Azam, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, November 2014), 73.

¹⁸ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer...*,106-109.

ditinggali, menyewa buku untuk belajar.;

- 6) Manfaat barang atau jasa digunakan sesuai dengan fungsinya;
- 7) Jika berupa barang atau jasa, maka pekerjaan yang dilakukan oleh penyewa tersebut bukan merupakan suatu kewajiban baginya. Contohnya: menyewa jasa seseorang untuk shalat atau puasa ramadhan yang wajib dilakukan oleh individu masing-masing.
- 8) Penyewa jasa tidak boleh mengambil manfaat dari jasa tersebut, penyewa yang berhak manfaatkannya.;
- 9) Barang yang disewakan adalah barang yang dapat diserahkan ketika melakukan akad jika barang tersebut merupakan barang bergerak.
- 10) Upah harus berharga dan jelas nominal atau ukurannya;
- 11) Syarat-syarat yang berkaitan dengan manfaat suatu barang atau jasa meliputi:
 - a) Manfaat suatu barang atau jasa adalah sesuatu yang bernilai dan berharga;
 - b) Manfaat dapat dialihkan;
 - c) kepentingan barang harus mubah atau tidak dilarang;
 - d) Manfaat barang dan jasa bisa diganti dengan materi;
 - e) Manfaat barang harus berkedudukan jelas dan diketahui;
 - f) manfaat adalah elemen yang melekat pada barang yang dimiliki secara sah;

- g) Manfaat barang sewa bukan untuk tujuan menghasilkan barang, contohnya: menyewa pohon untuk di ambil buahnya, sewa semacam ini tidak sah.
- 12) Upah atau imbalan tidak harus dari jenis yang disepakati;
- 13) Sighat, wajib sesuai dan dalam satu majlis.¹⁹

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

- a. Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa;
- b. Manfaat barang atau jasa harus bernilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak;
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat tidak diharamkan (diperbolehkan);
- d. Kemampuan mewujudkan manfaat harus nyata dan mengikuti syariah;
- e. Manfaat barang atau jasa harus diidentifikasi secara khusus untuk menghilangkan ketidakjelasan (*jahalah*) yang akan mengarah pada perselisihan;
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Dapat juga diidentifikasi dengan spesifikasi atau identifikasi fisik;

¹⁹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariat* (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2017), 133.

- g. Sewa atau upah harus disepakati dalam akad dan penyewa atau pengguna jasa harus membayar penyewa/penyedia jasa (LKS) untuk membayar manfaat atau jasa. Sesuatu yang dapat dijadikan sebagai harga (thaman) dalam jual beli dapat pula dijadikan sebagai sewa atau upah dalam *ijārah*;
- h. Pembayaran sewa atau upah dapat berupa jasa (manfaat lain) dan bersifat sama dengan pokok bahasan kontrak;
- i. Fleksibilitas dalam menentukan sewa atau upah dapat ditentukan dari segi waktu, tempat dan jarak.

Syarat dan ketentuan *ijārah* dapat ditemukan dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) pasal 301-306.

Yang menyebutkan bahwa:

Pasal 301

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

Pasal 302

Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka ataupun dengan jarak jauh.

Pasal 303

Mu'ajir Haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

Pasal 304

- 1) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijārah*.
- 2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

Pasal 305

Apabila salah satu syarat dalam akad *ijārah* tidak ada, maka akad itu batal.

Pasal 306

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

Syarat dan ketentuan mengenai pembayaran dalam *ijārah* terdapat pada KHES pasal 307-308:

Pasal 307

- 1) Jasa *ijārah* dapat berupa uang, surat berharga, dan atau benda lain berdasarkan kesepakatan.
- 2) Jasa *ijārah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran diutamakan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

Pasal 308

- 1) Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
- 2) Uang muka *ijārah* harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijārah* dilakukan olehnya.
- 3) Uang muka *ijārah* tidak harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijārah* dilakukan oleh *musta'jir*.

Ketentuan dalam penggunaan barang yang disewakan (*ma'jur*), dalam KHES tertera pada pasal 309-311:

Pasal 309

- 1) *Musta'jir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad ijarah dilakukan secara mutlak.
- 2) *Musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad ijarah dilakukan secara terbatas.

Pasal 310

Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

Pasal 311

Uang *ijārah* wajib dibayar oleh pihak *musta'jir* meskipun *ma'jur* tidak digunakan.

Ketentuan mengenai barang atau objek barang yang disewakan terdapat ketentuan dalam KHES pada pasal 312-314:

Pasal 312

Pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad.

Pasal 313

- 1) Kerusakan *ma'jur* karena kelainan *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad.
- 2) Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelainan *musta'jir*, maka *mu'ajir* wajib menggantinya.
- 3) Apabila dalam akad *ijārah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.

Pasal 314

- 1) Apabila terjadi kerusakan *ma'jur* sebelum jasa yang diperjanjikan diterima secara penuh oleh *musta'jir*, *musta'jir* tetap wajib membayar uang *ijārah* kepada *mu'ajir* berdasarkan tenggat waktu dan jasa yang diperoleh.
- 2) Penentuan nominal uang *ijārah* sebagaimana tersebut pada ayat (1) dilakukan melalui musyawarah.

Syarat dan ketentuan mengenai harga dan jangka waktu *ijārah* terdapat pada KHES dalam pasal 315-317:

Pasal 315

- 1) Nilai atau harga *ijārah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.
- 2) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan tahun.

Pasal 316

- 1) Awal waktu *ijārah* ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan.
- 2) Waktu *ijārah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pasal 317

Kelebihan waktu dalam *ijārah* yang dilakukan oleh *musta'jir*,

harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan.²⁰

4. Macam-Macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya, menurut para ulama fiqh *ijārah* dibagi menjadi dua, yaitu:

a) *Ijārah 'ain*

Ijārah 'ain adalah sewa menyewa dalam bentuk benda yang bertujuan dalam pemanfaatan benda yang disewakan dan tidak mengalihkan hak milik atas suatu benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, contoh benda bergerak adalah, mobil, traktor, dan benda tidak bergerak seperti, rumah, tanah, sawah.

b) *Ijārah 'amal*

Ijārah 'amal ini adalah perolehan keuntungan (manfaat) dari tenaga kerja atau tenaga manusia yang dikenal dengan upah sewa.

Ijārah ini bertujuan untuk mengambil jasa manusia dengan membayarkan upah atas jasa tersebut, *ijārah 'amal* ini terbagi menjadi dua yaitu:

- 1) *Ijārah* yang bersifat pribadi, seperti penyewa jasa pembantu rumah tangga dan membayar jasanya.
- 2) *Ijārah* yang bersifat serikat, merupakan sekelompok atau seseorang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang

²⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. (Depok: PT Kharisma Putra Utama, 2009), 88-91.

banyak. Seperti: tukang jahit, guru, tukang ojek, dan lain sebagainya.²¹

5. Pembatalan dan Berakhirnya *ijārah*

Pembatalan dan berakhirnya *ijārah* dapat terjadi disebabkan oleh faskh, faskh (pemutusan) akad di sini melepaskan kewajiban kontrak atau sepenuhnya menghapus hukum kontrak. Jika terjadinya faskh, maka status objek dan para pihak yang melakukan akad, akan kembali seperti sebelum melakukan akad. Terjadinya faskh bisa dikarenakan wajib atau jaiz, faskh harus terjadi karena menghormati peraturan Syariah, melindungi kepentingan bersama dan khusus (masalah), menghilangkan bahaya, kerugian (ḍarar) dan menghindari konflik karena melanggar ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan Syariah.²²

Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan pembatalan dan berakhirnya *ijārah* yaitu:

- a. Munculnya cacat pada barang (objek) *ijārah*. Terjadi kerusakan pada barang (objek) *ijārah* ketika berada di tangan penyewa (musta'jir). Dan kerusakan itu karena kelalaian penyewa (musta'jir).
- b. Rusaknya barang atau objek yang disewakan. Barang yang menjadi objek *ijārah* mengalami kerusakan, atau hilang sehingga tidak dapat diambil pemanfaatan barang atau objek tersebut. Seperti hilangnya kendaraan yang disewakan.

²¹ Muhammad Yazid, *Ekonomi Islam...*, 198

²² Oni syahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah* (Depok: Rajawali Pers 2017), 186

- c. Terjadinya kerusakan pada barang yang diupahkan ma'jur 'alaih, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
- d. Manfaat yang diakadkan terpenuhi atau sesuai dengan habisnya waktu dalam (*ijārah 'ain*) atau selesainya pekerjaan dalam (*ijārah 'amal*).²³
- e. *Ijārah* berakhir dengan menarik kembali (*iqalah*), apabila salah satu pihak yang berakad mengalami penyesalan dikemudian hari, ia dapat mengakhiri kontrak yang dibuat atas dasar persetujuan pihak lain.
- f. Hanafiyah menambahkan faskh *ijarah* karena uzur, diperbolehkannya faskh *ijarah* oleh salah satu pihak dikarenakan terdapat uzur, yang dimaksud dengan uzur disini adalah adanya suatu halangan sehingga akad tidak mungkin terlaksana dengan semestinya, seperti seseorang menyewa toko atau ruko untuk berjualan, kemudian tokonya mengalami perampokan hingga habisnya modal.²⁴

B. Maṣlahah mursalah

1. Pengertian *maṣlahah mursalah*

Secara bahasa, *maṣlahah mursalah* terdiri dari dua kata, kata

²³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016) ,61.

²⁴ Abdul Rahman ghazali, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2010) 284.

pertama yaitu *maṣlahah* yang berasal dari kata kerja bahasa arab yaitu *salaha-yasluhu* menjadi *sulhan* atau *masalahatan* yang memiliki arti mendatangkan kebaikan, mencari yang baik.²⁵ Kata kedua "*mursalah*" Yang berasal dari kata "*rasala*" Yang memiliki arti bebas dan terlepas, makna dari bebas dan terlepas yaitu bebas dan terlepas dari ketentuan yang menunjukkan diperbolehkan atau tidaknya diperbolehkannya sesuatu hal untuk dilakukan.

Pandangan Al-Khwaizmi dalam Al-Syaukani menjelaskan bahwa *masalahah* adalah sarana untuk memelihara tujuan dari syariat Islam dengan menghindari/menyangkal terjadinya bencana atau kerusakan yang dapat merugikan masyarakat.

Dalam pandangan 'Izz ad-Din bin Abdul Salam, *masalahah* sebagai lawan *mafsadah* sering dipahami sebagai baik dan buruk, pro dan kontra, baik dan buruk. Dan apa yang menjadi barometer *masalahah*, khususnya hukum Islam, bukanlah alasan belaka.

Secara terminologi *al-maṣlahah* adalah suatu kemanfaatan yang dikehendaki Allah SWT teruntuk umat-Nya yang bertujuan untuk suatu pemeliharaan, baik pemeliharaan agama, pemeliharaan kehormatan diri serta keturunan umat-Nya, pemeliharaan harta kekayaan pemeliharaan jiwa, pemeliharaan akal budi.²⁶ *Maṣlahah mursalah* adalah semua kemaslahatan yang tidak ada dalil syariat yang

²⁵ Asmawi, *Perbandingan Ushul Fiqh* (Jakarta: Amzah, 2011). 127.

²⁶ Asmawi, *Perbandingan Ushul Fiqh* (Jakarta: Amzah, 2011), 128.

membenarkannya dan tidak ada dalil yang mengingkarinya.²⁷

Terdapat beberapa pendapat mengenai pengertian dari masalah, diantaranya yaitu:

Menurut Jalaluddin Abdurrahman, ditegaskan bahwa masalah adalah segala sesuatu yang bermanfaat bagi manusia, berguna dalam hal mencapai kebaikan atau kesenangan, serta dalam hal menghilangkan kesulitan dan penderitaan. Pada hakikatnya masalah adalah menciptakan kebaikan atau kegembiraan dalam hidup manusia dan menghindari hal-hal yang dapat merusaknya. Dan kepentingan itu sendiri menyangkut orang-orang, yang membutuhkan tatanan nilai-nilai yang terdefinisi dengan baik dan batas-batas yang ditetapkan dengan baik dan benar, bukan berdasarkan keinginan atau keinginan manusia belaka.²⁸

Menurut Imam Al-Ghazali, dikatakan bahwa masalah pada dasarnya adalah segala sesuatu yang dapat bermanfaat atau baik atau menghindari sesuatu yang dapat menimbulkan kerugian, pada dasarnya menjaga tujuan syara' dalam menetapkan hukum.

Menurut Ibnu Taimiyah disebutkan bahwa masalah adalah perbuatan yang mengandung kebaikan dilihat dari sudut pandang mujtahid dan bukan perbuatan yang berlawanan menurut hukum

²⁷ Hasbiyallah, *Fiqh dan Ushul Fiqh: Metodologi Istinbath dan Istidlal* (Bandung: PT.Remaja Rosdakarya, 2013), 106.

²⁸ H.Romli, *Pengantar Ilmu Ushul Fiqh: Metode Penetapan Hukum Islam* (Depok: Kencana, 2017) 189-190.

syariat.²⁹

Zaky Ad-Din Sya'ban berpendapat bahwa masalah adalah segala sesuatu yang ditetapkan oleh hukumnya yang berhasil memperoleh manfaat dan dapat mengingkari manfaat dari makhluk, dan tidak terdapat dalil tertentu yang menunjukkan bahwa hal tersebut dibenarkan maupun di batalkan.

Menurut wahbah zuhaili, masalah mursalah adalah sifat-sifat yang perbuatannya sesuai dengan tujuan syara', tetapi tidak ada dalil syari'at tertentu yang menyatakan kebenarannya atau penolakannya, dan dengan penetapan metode hukum dapat memperoleh manfaat dan menyangkal adanya kerugian yang disebabkan oleh umat manusia.

Menurut Sa'id Ramdan Al-Buti, masalah mursalah pada dasarnya adalah setiap manfaat yang ditemukan untuk tujuan Syara' tanpa ada dalil untuk membatalkan atau membenarkannya.

Menurut Hasbi Ash-shiddieqy, menjelaskan bahwa masalah mursalah dapat digunakan sebagai dalil hukum Islam apabila masalah tersebut merupakan masalah haqiqiyah yang telah diakui dan dipandang terdapat masalah oleh para fuqaha bahwa dari masalah tersebut dapat menghasilkan hukum yang dapat benar-benar mendatangkan manfaat bagi umat manusia dan dapat menolak kemudaratannya bagi manusia.³⁰

²⁹ ibid

³⁰ Hasbi Asy-Shiddieqy, *Filsafat Hukum Islam* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), 340-341.

Jadi yang dimaksud dengan *maṣlahah mursalah* adalah kemaslahatan dapat menjadi tujuan syara' dan bukan kemaslahatan yang semata-mata didasarkan pada keinginan dan hawa nafsu manusia. Karena tujuan hukum syara' tidak lain adalah untuk mencapai kesejahteraan umat manusia dari segala aspek kehidupan di dunia dan menghindari hal-hal yang dapat menimbulkan kerusakan.

Secara mutlak, *maṣlahah mursalah* diartikan oleh ahli ushul fiqh sebagai kemaslahatan yang tidak diatur secara hukum oleh Syariah dan tidak ada argumen Syariah untuk menjelaskan atau membatalkannya. Masalah ini disebut mutlak, karena tidak terikat oleh dalil yang mengakuinya atau dalil yang membatalkannya.³¹

“Al maṣlahatul mursalah ialah yang mutlak. Menurut istilah ahli ushul, kemaslahatan yang tidak disyariatkan oleh syar’i dalam wujud hukum, didalam rangka menciptakan kemaslahatan, disamping tidak terdapat dalil yang membenarkan atau menyalahkan. Karenanya, masalah mursalah itu disebut mutlak, lantaran tidak terdapat dalil yang menyatakan benar dan salah”.³²

Dari penjelasan definisi tersebut, bahwa pembentukan hukum dimaksudkan untuk mewujudkan kepentingan manusia. Yaitu mendatangkan keuntungan, menolak kerugian dan menghilangkan kesulitan dari mereka.³³

2. Dasar Hukum

³¹ Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih* (Semarang: Karya Toha Putra Semarang, 2014), 139.

³² Miftahul arifin, *Ushul Fiqih: Kaidah-Kaidah Penetapan Hukum islam* (Surabaya: Citra Media, 1997), 142.

³³ Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih* (Semarang: Karya Toha Putra Semarang, 2014), 139.

Adapun beberapa dasar hukum yang menjelaskan tentang masalah diantaranya yaitu:

- a. Persoalan yang dihadapi oleh manusia seringkali berkembang pada setiap zama, demikian pula kepentingan dan keperluan hidupnya. Para ulama yang menjadikan al-maslahat mursalah sebagai salah satu dalil shara'. Seandainya tidak ada dalil yang dapat memecahkan hal-hal yang demikian berarti akan sempitlah kehidupan manusia. Dalil yang dapat menetapkan manakah yang merupakan kemaslahatan manusia dan mana yang tidak sesuai dengan dasar-dasar umum dari agama Islam. Jika hal itu telah ada, maka dapat direalisasikan kemaslahatan manusia pada setiap masa, keadaan dan tepat.³⁴
- b. Surat Yunus Ayat 57-58

يَا أَيُّهَا النَّاسُ قَدْ جَاءَ تَكْمُم مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّكُمْ وَشِفَاءٌ لِمَا فِي الصُّدُورِ وَهُدًى وَرَحْمَةٌ
لِلْمُؤْمِنِينَ . قُلْ بِفَضْلِ اللَّهِ وَبِرَحْمَتِهِ فَبِذَلِكَ فَلْيَفْرَحُوا هُوَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Hai manusia, sesungguhnya telah datang kepadamu pelajaran dari tuhanmu dan penyembuh bagi penyakit-penyakit (yang berada) dalam dada dan petunjuk serta rahmat bagi orang-orang yang beriman. (57) katakanlah: “dengan karunia Allah dan rahmat-Nya, hendaklah dengan itu mereka bergembira. Karunia Allah dan rahmat-Nya itu adalah lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.(58).”

Ayat tersebut menjelaskan bahwa sesulit apapun jalan yang akan ditempuh oleh hamba Allah. Pasti bisa diselesaikan. Karena

³⁴ Achmad Yasin, *Ilmu Ushul Fiqh* (Surabaya: UIN SA Press, 2014), 103.

Allah swt. Memberikan tuntunan hidup kepada umat-Nya yaitu Al-Qur'an, agar manusia dapat membedakan antara perbuatan baik dan perbuatan yang dilaknat oleh-Nya.³⁵

c. Surat Al-Baqarah Ayat 185

... يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ ...

“...Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu...”

Dalam ayat ini dapat kita pahami bahwa Allah memberikan kemudahan bagi hamba-hamba-Nya untuk menjalankan setiap syariat-Nya. Contohnya membolehkan musafir, orang sakit dan ibu yang sedang hamil untuk tidak berpuasa.

3. Syarat-Syarat *Maṣlahah Mursalah*

Para Ulama yang berhujjah dengan masalah mursalah bersikap dengan sangat hati-hati agar tidak menjadi pembentukan hukum yang berdasarkan hawa nafsu dan keinginan tertent. Dalam kitab tulisan Abdul Wahhab khollaf, Para ulama telah mengemukakan tiga syarat agar masalah mursalah dapat dijadikan hukum, yaitu:

- a. Sebelum berhujjah dengan masalah mursalah harus memastikan terlebih dahulu bahwa hal yang menjadi masalah benar-benar menghasilkan kemaslahatan, bukan hanya bersifat dugaan. Jika pembentukan hukum tersebut hanya berdasarkan dugaan dan tanpa memikirkan dengan benar maka ditakutkan akan menghasilkan

³⁵ Hamka, *Tafsir al-Azhar Juz XI* (Jakarta: Pustaka Panji Mas, 1984), 235.

kemudharat atau bahaya dan menarik kemaslahatan atau manfaatnya itu sendiri. Contohnya: pencabutan hak suami untuk mentalak istrinya dan menjadikan hak talak tersebut sebagai hak hakim dalam segala situasi dan kondisi

- b. Kemaslahatan itu bersifat umum, bukan pribadi. Maksudnya untuk membuktikan bahwa pembentukan hukum pada suatu kasus dapat mendatangkan manfaat bagi mayoritas umat manusia, atau menolak bahaya dari mereka, dan bukan untuk kemaslahatan individu atau beberapa orang.³⁶ Hukum tidak boleh disyariatkan untuk mewujudkan kemaslahatan khusus bagi penguasa atau pembesar, dan memalingkan perhatian dan kemaslahatan mayoritas umat. Dengan kata lain, seluruh kemaslahatan harus memberikan manfaat bagi umat manusia.
- c. Bahwa pembentukan hukum berdasarkan kemaslahatan, tidak bertentangan dengan hukum atau prinsip yang berdasarkan nash atau ijma'.³⁷ Seperti hal tuntutan kemaslahatan untuk mempersamakan hak waris antara anak laki-laki dengan anak perempuan, merupakan kemaslahatan yang tidak dibenarkan, karena bertentangan dengan nash yang telah ada.

Imam maliki memiliki beberapa syarat utama agar masalah mursalah dapat dijadikan hujjah, yaitu:

³⁶ Abdul Wahhab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqih* (Semarang: PT.Karya Toha Semarang, 2014), 144.

³⁷ Ibid.

- a. Adanya kesesuaian antara *maṣlahah* yang dipandang sebagai sumber dalil yang berdiri sendiri dengan tujuan-tujuan syara' (*maqāsid asy-syariah*).
- b. Masalahah itu harus masuk akal, mempunyai sifat-sifat yang sesuai dengan rasional.
- c. Penggunaan masalahh mursalah atas dasar menghilangkan kesulitan yang terjadi (*raf'u ḥarād lazim*). Artinya manusia akan mengalami kesulitan jika *maṣlahah* yang diambil tidak diterima oleh akal.

Imam ghazali memberikan beberapa persyaratan agar masalahh dapat menjadi hujjah dalam istimbat hukum, yaitu:

- a. *Maṣlahah* itu sejalan dengan tindakan-tindakan *syarā'*.
- b. *Maṣlahah* itu tidak meninggalkan atau bertentangan dengan *nash syarā'*.
- c. *Maṣlahah* termasuk dalam katagori masalahh yang *darūri*, baik menyangkut kemaslahatan pribadi, maupun kemaslahatan universal artinya berlaku untuk semua orang tanpa terkecuali.

4. Macam-macam *maṣlahah mursalah*

Para ahli ushul fiqh menemukan beberapa pembagian masalahh, dilihat dari beberapa segi tinjauan. Penilaian pertama adalah dari segi prioritas penggunaannya, kedua, dari segi ruang lingkup atau isinya, ketiga, penilaian apakah bisa diubah, dan keempat, tinjauan dari segi keberadaan masalahh menurut syara'.

Dari tinjauan segi prioritas penggunaannya, maslahat dibagi menjadi tiga macam, yaitu:

1. *Maṣlahah al-dharuriyah*, yaitu kemaslahatan yang berhubungan dengan kebutuhan pokok umat manusia di dunia dan akhirat. Kemaslahatan seperti ini ada lima, yaitu: memelihara agama, memelihara jiwa, memelihara akal, memelihara keturunan, memelihara harta. Kelima kemaslahatan ini disebut dengan al-maslahih al-khmsah.³⁸
2. *Maṣlahah al-hajiyyah*, yaitu manfaat yang diperlukan untuk melengkapi kepentingan dasar (fundamental) terdahulu berupa keringanan untuk memelihara dan memelihara kebutuhan dasar manusia atau dengan kata lain manfaat yang dibutuhkan manusia untuk mengatasi berbagai kesulitan yang dihadapinya. Misalnya dalam bidang ibadah diberi keringanan berbuka puasa bagi orang yang musafir, dalam bidang muamalah dibolehkan berburu binatang dan memakan makanan yang baik-baik.
3. *Maṣlahah al-tahsiniyah*, yaitu kemaslahatan yang sifatnya pelengkap berupa kebebasan yang dapat melengkapi kemaslahatan sebelumnya. Contohnya dianjurkan untuk memakan makanan yang bergizi, berpakaian yang bersih, melakukan ibadah sunnah sebagai amalan tambahan.

³⁸ Achmad Yasin, *Ilmu Ushul Fiqh* (Surabaya: UIN SA Press, 2014), 102.

Dari segi tinjauan kandungan atau cakupan masalah, para ulama ushul fiqh membaginya menjadi beberapa macam, yaitu:

1. *Maṣlahah al-‘ammah*, yaitu kemaslahatan umum yang menyangkut kepentingan orang banyak. Kemaslahatan ini tidak berarti untuk kepentingan semua orang, tetapi berbentuk untuk kepentingan mayoritas umat.
2. *Maṣlahah al-khashah*, yaitu kemaslahatan pribadi, seperti kemaslahatan yang berkaitan dengan pemutusan hubungan perkawinan seseorang yang dinyatakan hilang (mahfud).

Pentingnya pembagian diantara kemaslahatan yang berkaitan dengan prioritas mana yang harus lebih di dahulukan jika diantara kemaslahatan umum bertentangan dengan kemaslahatan pribadi. Jika terjadi pertentangan diantara dua kemaslahatan ini, islam mendahulukan kemaslahatan umum dibandingkan dengan kemaslahatan pribadi.

Dihat dari berubah atau tidaknya masalah, menurut Muhammad Musthafa Al-syalabi, terdapat dua bentuk, yaitu:

1. *Maṣlahah al-tsabitah*, kemaslahatan yang bersifat tetap, tidak berubah sampai pada akhir zaman. Seperti berbagai kewajiban ibadah.
2. *Maṣlahah al-mutaghayyirah*, kemaslahatan yang berubah-ubah sesuai dengan perubahan tempat, waktu, dan subjek hukum. Kemaslahatan seperti ini berkaitan dengan permasalahan mu’amalah

dan adat kebiasaan.

Menurut Muhammad Musthafa Al-syalabi, untuk memberikan batasan kemaslahatan mana yang dapat berubah dan tidak dapat berubah.

Abdul Karim Zaidan menjelaskan macam-macam masalah dalam rangka memperjelas pengertian masalah mursalah, yaitu:

1. *Al-maṣlahah al-mu'tabarāh*, yaitu masalah yang secara tegas diakui syariat dan ketentuan-ketentuannya telah ditetapkan dalam hokum. Yaitu adanya dalil khusus yang menjadi dasar terhadap jenis kemaslahatan tersebut. Misalnya untuk memelihara jiwa, disyari'atkan hukum *qiṣhās* bagi pembunuh yang membunuh dengan sengaja dan bukan karena haknya, yang menjadi dasar dalilnya terdapat pada ayat Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 179.
2. *Al-maṣlahah al-mulghah*, yaitu masalah yang berdasarkan akal pikiran, tetapi dianggap palsu karena kenyataannya bertentangan dengan ketentuan syari'at. Seperti didalam minuman khamar itu terdapat manfaat yang dapat merangsang jiga agar lebih berani dan kuat, atau dapat menghangatkan suhu tubuh di cuaca dingin yang ekstrim, namun meminum khamer adalah sebuah larangan terdapat pada surah Al-Baqarah ayat 219.
3. *Al-maṣlahah al-mursalah*, yaitu maslaha ini keberadaannya tidak didukung dan tidak pula dibatalkan atau ditolak oleh syara' melalui dalil yang rinci. 'Ali 'abd Rabbin mendefinisikan masalah

mursalah yaitu “gambaran menetapkan suatu hukum berdasarkan maslahat atau menolak kemafsadatan dari manusia, yang belum jelas dalil dari syara’.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB III
PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH FASUM OLEH RT DAN RW
KEPADA PEDAGANG DI DESA CILEUNGSI KIDUL

A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian

1. Sejarah tentang Desa Cileungsi Kidul

Desa Cileungsi Kidul merupakan sebuah Desa yang terletak di wilayah administrasi Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. Desa Cileungsi Kidul ini merupakan Desa pemekaran dari Desa induk yaitu Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, atas dasar dari hasil musyawarah tokoh masyarakat, tokoh agama, dan hasil kajian pemerintah Kabupaten Bogor pada tahun 1979. Saat pertama kali terbentuknya Desa Cileungsi Kidul yang merupakan dari hasil pemekaran Desa Cileungsi dan belum dilakukannya pemilihan kepala desa, pemimpin Desa Cileungsi Kidul untuk pertama kalinya dijabat oleh bapak Idi Supardi periode 1979-1981. Lalu untuk pertamakalinya dilakukakan pemilihan kepala desa pada tahun 1981.

Dinamakannya Desa Cileungsi Kidul diambil dari kata Cileungsi dan Kidul. Kata Cileungsi berasal dari kata “culang cileung sisi cai” yang memiliki arti “mengintip kanan kiri sungai”, kalimat tersebut bersal dari kebiasaan masyarakat Cileungsi pada masa penjajahan yang sering mengambil air di sungai Cileungsi setiap harinya. Kata kidul yang

berarti selatan karena, letaknya yang berada di bagian kidul atau selatan wilayah Kecamatan Cileungsi.¹

Pada masa penjajahan Belanda daerah Cileungsi Kidul merupakan perkebunan karet. Perkebunan karet yang sangat luas tersebut dimanfaatkan oleh penjajah Belanda untuk memperkuat pembekalan perang serta mendirikan resimen Belanda sebagai bentuk pengawasan Belanda terhadap TKR (tentara keamanan rakyat) yang berada di Cileungsi Kidul. Dan pada seiringnya Perkembangan zaman terjadinya banyak perubahan dan pembangunan, sekarang daerah Cileungsi kidul terdapat banyak pembangunan jalan, perumahan, pasar, dan pabrik perindustrian sehingga sudah tidak ada lagi perkebunan karet.²

2. Kondisi Wilayah

1) Letak geografis

Desa Cileungsi kidul merupakan salah satu Desa dari 12 Desa yang ada di Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Desa Cileungsi Kidul terletak pada 106.955448 Bujur Timur dan -6.431536 Lintang Selatan. Berada di ketinggian 200 meter diatas permukaan laut, memiliki curah hujan rata-rata 2,000 mm/tahun. Luas wilaya Desa Cileungsi Kidul 622,25 ha, luas lahan perumahan dan perkarangan 487 Ha, luas lahan sawah dan darat

¹ Rudi Sukarya, Kepala Desa Cileungsi Kidul, *Wawancara*, 15 Juni 2021.

² Ibid.

25,15 ha, tanah perkebunan Negara 13,10 ha, lahan perkantoran 2 ha, lahan perindustrian atau pabrik 97 ha. Jarak pusat pemerintahan Desa Cileungsi Kidul dengan:

- a) Kecamatan Cileungsi : 1 Km
- b) Kabupaten Bogor : 32 Km
- c) Propinsi Jawa Barat : 160 Km
- d) Ibu Kota Republik Indonesia : 42 Km

Desa Cileungsi kidul memiliki batas-batas wilayah dengan daerah sekitar, yaitu:

- a) Sebelah Utara : Desa Cipenjo, dan Limusnunggal
- b) Sebelah Selatan : Desa Dayeuh
- c) Sebelah Barat : Desa Cileungsi, dan Kecamatan Gunung Putri
- d) Sebelah Timur : Desa Mekarsari³

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

³ Periansyah, Kasi Pemerintahan Desa Cileungsi Kidul, *Wawancara*, 15 Juni 2021.



Gambar 3.1
Peta Batasan-Batasan Wilayah Desa Cileungsi Kidul

3. Kondisi demografi

Dengan Luas wilayah 622,25 ha, desa cileungsi kidul memiliki jumlah penduduk sebanyak 31.448 jiwa yang terdiri dari berbagai suku, dengan mayoritas suku adalah suku Sunda yang merupakan penduduk asli di Desa Cileungsi Kidul, kemudian ada suku Jawa, Betawi, Batak, Madura, Minang dan lainnya.

Dilihat dari jaraknya yang tidak begitu jauh dari Ibu Kota dan terdapat banyak pabrik di wilayah sekitar Desa, banyak penduduk yang mayoritas bekerja sebagai karyawan, buruh pabrik, tetapi adapun yang bekerja sebagai pedagang, dan petani perkebunan. Dan karena itu perkembangan ekonomi di daerah Desa Cileungsi Kidul lumayan baik, perkembangan wilayahnyapun sudah seperti kota.

Wilayah administrative Desa Cileungsi Kidul meliputi jumlah dusun sebanyak 7 (tujuh) Dusun, jumlah RW sebanyak 20 RW, dan Jumlah RT sebanyak 102 RT. Jumlah penduduk dan Kepala Keluarga (KK) meliputi jumlah penduduk sebanyak 31.448 jiwa, jumlah penduduk laki-laki sebanyak 15.883 jiwa, perempuan sebanyak 15.565 jiwa, Kepala Keluarga (KK) 14.215 kk.⁴

Kadaan sosial di Desa Cileungsi Kidul yaitu dikarenakan Desa Cileungsi kidul memiliki potensi ekonomi yang terpusat pada niaga, seperti pertokoan, mall, supermarket, terminal dan pasar tradisional seringkali menimbulkan masalah baru, terutama masalah keamanan dan ketertiban umum. Kondisi ini seringkali mengundang para pedagang kaki lima (PKL) yang berjualan di sembarang tempat yang pada akhirnya mengganggu ketertiban umum.

Pemerintah desa telah bekerjasama dengan pihak kecamatan, unsur muspika dan pihak lainnya. Melaksanakan ketertiban umum pemerintah Desa Cileungsi Kidul berupaya dengan membentuk tim yang bertugas menyelesaikan permasalahan, baik perselisihan warga maupun kejadian lainnya. Tim tersebut terdiri dari linmas, ketua pemuda dan unsur perangkat Desa dan warga masyarakat.

4. Struktur dan Kondisi Pemerintahan Desa

⁴ Ibid.

Peraturan Desa Cileungsi Kidul Nomor 2 Tahun 2008 mengenai organisasi dan tata kerja pemerintahan Desa Cileungsi Kidul, yang didalamnya ditetapkannya unsur organisasi pemerintah desa terdiri dari:

Pimpinan adalah Kepala Desa, dan pembantu Kepala Desa adalah perangkat Desa, terdiri atas :

1. Sekretariat Desa.
2. Pelaksanaan teknis lapangan yaitu unsur pembantu Kepala Desa yang melaksanakan urusan teknis dilapangan.
3. Unsur wilayah yaitu unsur pembantu Kepala Desa di wilayah bagian Desa yang disebut Kepala Dusun, dan
4. Bendahara Kesa, yaitu unsur pembantu kepala Desa dalam pengelolaan keuangan Desa.

Sedangkan jumlah perangkat Desa Cileungsi Kidul, sebagaimana dimaksud menggunakan pola maksimal, adapun susunan ruang pelaksanaan tugas urusan terdiri atas :

1. Urusan bidang pemerintahan
2. Urusan bidang kesejahteraan rakyat
3. Urusan bidang perencanaan
4. Urusan bidang keuangan
5. Urusan bidang tata usaha

Pemerintah Desa Cileungsi Kidul yang menjabat sekarang merupakan hasil dari pemilihan kepala desa yang telah dilaksanakan pada tanggal 20 Desember 2020, kemudian kepala deasa terpilih dan dilantik dengan surat keputusan Bupati Bogor Nomor : 141.11/54/Kpts/Per-UU/2021, tanggal 25 Januari 2021 tentang pengesahan pengangkatan saudara Rudi Sukarya, SE, sebagai kepala desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, masa bakti 2021-2027. Adapun Struktur organisasi perangkat pemerintahan Desa

STRUKTUR ORGANISASI PERANGKAT PEMERINTAHAN DESA CILEUNGSKI KIDUL



Cileungsi Kidul sebagai berikut:

Gambar 3.2
Struktur Organisasi Perangkat Pemerintahan Desa Cileungsi Kidul

B. Gambaran Umum Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Tanah Fasum Perumahan Griya Kenari Mas

1. Riwayat Keberadaan Pedagang Kaki Lima (PKL) di Kawasan Tanah Fasum Perumahan Griya Kenari Mas

Pedagang kaki lima (PKL) yang digunakan peneliti sebagai objek penelitian ini, melakukan kegiatan usaha yaitu berjualan di area tanah fasum (fasilitas umum) Perumahan Griya Kenari Mas RT. 01 RW. 11 yang mana lahan tersebut dimanfaatkan dan dikelola untuk para pedagang kaki lima (PKL) berjualan. Tanah fasum yang berada setelah gerbang perumahan dan bersebrangan dengan deretan ruko, tanah tersebut dulunya merupakan tanah kosong yang bagian belakangnya di tumbuh pohon kaliandra, lalu dengan persetujuan RT, RW, warga setempat, serta para pemilik ruko, tanah tersebut di kelola dan di tempati oleh parapedagang pada tahun 1993.

Pada awal mulanya para pedagang berjualan dengan tenda bongkar pasang, belum terdapat saluran air seperti jetpam dan juga aliran listrik. Pada tahun 2000 para pedagang mendapat izin resmi secara tertulis hasil rapat musyawarah dengan Kepala Desa, ketua RW. 11, ketua RT. 01, perwakilan dari para pemilik ruko, dan para pedagang. Lalu setelah itu RW mulai memberi fasilitas lebih kepada para pedagag seperti membangun bangunan semi permanen, yang mana dana pembangunan semi permanen tersebut berasal dari iuran para pedagang selama 3 tahun. Selama 3 tahun itu pedagang melakukan iuran setiap hari selama

tiga tahun yaitu Rp.10.000,- perlok. Dan selain membangun bangunan semi permanen para pedagang juga di beri saluran air jetpam, dan juga token listrik, dengan perjanjian iuran dari pedagang kepada para RT dan RW.

2. Syarat dan ketentuan Berjualan

Terdapat beberapa ketentuan khusus yang di berikan oleh para warga, RT, RW, yang harus dilakukan dan tidak boleh di langgar oleh para pedagang.

- a. Pada awalnya yang diperbolehkan berjualan diarea tersebut merupakan warga perumahan tersebut karna, awal mula diperbolehkannya para PKL berjualan di tanah fasum perumahan Griya Kenari Mas guna memanfaatkan tanah kosong tersebut dan mensejahterakan warga agar terdapat lahan pekerjaan serta mempermudah para warga perumahan untuk mencari dan memenuhi kesedian pangan mereka. Namun pada seiring berjalanya waktu tidak semua yang berjualan di area tersebut merupakan warga perumahan Griya Kenari Mas ada juga yang berasal dari perumahan lain dan berjualan di tanah tersebut, dan hal itu sudah di perbolehkan selama pedagang tersebut membayar iuran.
- b. Para pedagang diwajibkan membayar iuran yaitu, pembayaran iurannya berdasarkan perlok yang mereka tempati untuk berjualan, Perlokalnya yaitu 2,5 meter. Dan system pembayarannya

adalah perlokasi dikenakan iuran 10.000 perhari. Dan ada pula iuran perbulan sebesar 35.000.

c. Tidak diperbolehkan berjualan minuman keras.

3. Kedudukan pedagang kaki lima saat ini

Para pedagang kaki lima (PKL) di Perumahan Griya Kenari Mas merupakan pedagang berbagaimacam kuliner mulai dari bubur ayam, seafood, soto betawi, nasi Padang, sate Padang, nasi goreng, tongseng, dan lain sebagainya. Pedagang yang berjualan di kawasan tersebut kurang lebih terdapat 52 pedagang dan mereka tidak semuanya hanya menempati satu lokal saja, adapula pedagang yang menempati 4 lokal ataupun 2 lokal. Maka pembayaran iauran perhari mereka di sesuaikan atau dikalikan dengan berapa lokal yang mereka tempati untuk berjualan.

C. Praktik Sewa Menyewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Perumahan Griya Kenari Mas

1. Bentuk Perjanjian

Pada awalnya perjanjian sewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak Antara pihak penyewa yaitu para pedagang dan pihak menyewa yaitu RT, RW, warga setempat di lakukan hanya secara lisan saja dengan kesepakatan dua belah pihak, belum ada perjanjian secara tertulis. Dalam kesepakatan tersebut mengenai kesepakatan untuk membayar iuran yang sudah di tetapkan pada masa itu, dan apabila

suatu saat pihak perumahan ingin menggunakan atau membangun lahan tersebut maka pihak pedagang untuk tidak berjualan lagi disana, dan dalam perjanjian tersebut setiap pedagang tidak ada ketentuan jangka waktu menyewa sampai berapa lama PKL tersebut menyewa lahan dari pihak perumahan. Pada masa itu karena pihak RT dan RW belum memfasilitasi air jetpam, perjanjian iuran hanya dilakukan perhari.

Dan karena pada tahun 2000 sudah dibuat perjanjian secara tertulis yang di buat oleh beberapa pihak yang terlibat seperti, Kepala desa, RT, RW, pemilik ruko, warga, dan para pedagang maka ada beberapa perjanjian baru, yaitu karena RT dan Juga RW akan memfasilitasi air jetpam, dan token listrik untuk menyalakan jetpam. Maka pedagang dikenakan iuran perhari yang mana iuran itu diperuntukan untuk sampah dan kebersihan, keamanan, tempat bangunan dan alat, dan pemasukan uang kas RT 01, dan RW 11. Dan iuran perbulan di peruntukan listrik, air, uangkas RW 11, dan uang kas RT 01. Dan pada tahun 2000 ini pun para warga, RW, dan RT membolehkan para pedagang membangun bangunan semi permanen agar mempermudah pedagang dan terlihat lebih tertip, dan pembangunan tersebut menggunakan iuran dari para pedagang.

2. Unsur sewa menyewa

a. Subjek dan objek sewa menyewa

Subyek atau pihak yang terlibat dalam kesepakatan sewa menyewa ini adalah pihak menyewakan yaitu pihak perumahan

Griya Kenari Mas RT. 01. RW. 11, yang mengkoordinasi adalah bapak Wardono yang berkedudukan sebagai Ketua RW. 11, dibantu oleh beberapa pihak seperti bendahara RW yaitu bapak Martine sebagai penampung akhir dan pengelola iuran dari para pedagang. Pak Mansyur sebagai ketua perwakilan para pedagang, Pak Arif sebagai penanggung jawab kebersihan dan keamanan dan bertugas menarik iuran setiap harinya, bapak Markuat sebagai kepercayaan RW dan para pedagang untuk menarik iuran air dan listrik ke para pedagang tiap bulannya yang nanti akan disetorkan langsung oleh bapak Markuat kepada Pak Wardono, dan Pak Mukhtar yang berkedudukan sebagai ketua RT.01 yang bertugas menampung dana iuran awal dari Pak Arif.

Objek dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah lahan yang kepemilikannya fasilitas umum warga perumahan Griya Kenari Mas RT. 01, RW. 11 Desa Cileungsi Kidul, kecamatan Cileungsi, kabupaten Bogor yang dimanfaatkan para pedagang untuk berjualan.

- b. Hak dan kewajiban para pihak Perjanjian sewa menyewa Antara para pihak penyewa dan yang menyewakan dalam hal ini ada beberapa yang tertulis dalam perjanjian.

1) Untuk Pihak Penyewa (*Mustajir*)

Kewajiban pedagang yang harus dilakukan dan hak yang harus diterima para pedagang yang telah menjalankan

kewajiban yaitu para pedagang wajib membayar iuran yang telah disepakati dan berhak berjualan dan menggunakan fasilitas yang ada, akan tetapi jika dalam hari itu ada salah satu pedagang yang tidak berjualan, maka pedagang tersebut tidak perlu membayar iuran harian pada hari pedagang tersebut libur atau tidak berjualan, akan tetapi pedagang tersebut tetap wajib membayar iuran atau uang sewa perbulan apabila penjual itu hanya libur beberapa hari saja, akan tetapi jika pedagang tersebut libur selama satu bulan maka pedagang tersebut tidak perlu membayar iuran bulanan pada bulan tersebut.

2) Untuk pihak menyewakan (*mu'ajjir*)

Kewajiban yang harus ditepati oleh pihak menyewakan atau (*mu'ajjir*) yaitu wajib memenuhi fasilitas untuk para pedagang yang telah menempati kewajiban mereka. Dan pihak menyewakan (*mu'ajjir*) berhak mendapatkan uang sewa dari para pedagang atas lahan yang disewakan. Pihak yang menyewakan berhak menegur penyewa yang telat atau tidak membayar uang sewa. Berhak memberhentikan atau melarang para pedagang berjualan di lahan tersebut apabila ternyata sewaktu-waktu para warga ingin menggunakan lahan tersebut.

3. Pelaksanaan harga sewa

Pelaksanaan harga sewa lahan fasum desa perumahan telah disepakati di perjanjian awal oleh 2 (dua) belah pihak yaitu pihak yang

menyewakan (pihak perumahan) dan pihak penyewa (pihak pedagang). Dari keterangan yang didapatkan oleh penulis dari hasil wawancara dan observasi, pembayaran uang sewa perhari masing-masing pedagang berbeda, di tentukan oleh luas wilayah yang digunakan dan iuran perbulannya sama rata jumlahnya. Seperti yang disampaikan oleh beberapa pedagang yang berjualan di lahan tersebut, yaitu:

Bapak Markuat penjual Seafood atau olahan makanan laut yang berjualan hampir 20 tahun di lokasi tersebut. Menurut bapak Markuat “berjual di lokasi ini setiap pedagang melakukan pembayaran atau iuran perbulan sejumlah Rp. 35.000,- dan bayaran perbulan itu akan disetorkan langsung setiap bulannya kepada ketua RW, dan pembayaran tersebut untuk listrik, air jetpam, dan sisanya masuk kedalam kas RW yang diaolkasikan untuk pembangunan dan kebutuhan warga setempat”⁵.

Rincian perhitungannya adalah 35.000×52 (jumlah pedagang yang berjualan di lokasi tersebut) = 1.820. 000, dan uang itu di bagi Rp 155. 000,- untuk isi token listrik, dan sisanya di setorkan ke pak RW untuk membayar air dan uang kas. Dan perhari membayar uang untuk kebersihan, dan untuk kas RT. 01, RW. 11, dan pembayaran harian ini tergantung berapa luas lahan yang di pakai pedagang yaitu lahan perlokak panjangnya 2,5 Meter yang akan dikenakan biaya Rp. 10. 000,-

⁵ Markuat, pedagang di Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 10 juni 2021.

sedangkan bapak Markuat berjualan olahan seafood dan soto betawi menggunakan lahan tersebut sebanyak 4 lokal maka, bapak Markuat harus membayar Rp. 40. 000,- perhari.⁶ Dan uang iuran perhari tersebut, pak Arif yang bertugas menarik kepada para pedagang setiap harinya. Dan dana tersebut akan di tampung terlebih dahulu oleh pak Arif selama satu bulan, dan setelah satu bulan dana tersebut di potong untuk membayar pak Hasan dan pak Arif yang berperan sebagai tukang sapu dan tukang angkut dan membuang sampah area pedagang, lalu baru di setor oleh pak Arif kepada pak RT yaitu pak Mukhtar, lalu pak Mukhtar akan menyetorkan kepada Ketua RW yaitu Pak Wardono dan dana tersebut dibagi untuk kas RT sebesar 1/3 dan untuk kas RW 2/3 dari total keseluruhan dana⁷.

Setelah uang iuran itu sudah terbagi dari kebersihan, RT, dan Sebagainya, uang yang berada di ketua RW yaitu bapak Wardono akan di serahkan kepada bendahara RW yaitu pak Martine, uang tersebut akan di catat oleh bapak Martine dalam buku kas dan uangnya akan disimpan di kas RW, menurut pak Martine uang hasil dari iuran pedagang dalam menyewa lahan fasum tersebut telah banyak berkontribusi dalam pembangunan lingkungan RW. Seperti posyandu

⁶ Wardono, Ketua RW. 11 Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 21 juni 2021.

⁷ Mukhtar, Ketua RT. 01 Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 21 juni 2021.

RW, aula RW, perbaikan jalan dan juga gerbang utama perumahan Griya Kenari Mas.⁸

Dan pernyataan yang diucapkan oleh bapak Markuat sama dengan pernyataan bapak Wardono yaitu ketua RW, pak Mukhtar sebagai ketua RT. 01, dan bapak Martine. Bapak Amir sebagai pedagang nasi goreng juga memberikan pernyataan yang sama beliau menempati 3 lokal, dan beliau membayar Rp. 30.000,- perhari, dan melakukan pembayaran sebesar Rp. 35.000,- perbulannya.⁹

4. Sengketa dalam sewa

Dalam perjanjian pembayaran seringkali terdapat pedagang yang lalai atau melakukan pembayaran tidak tepat waktu. Jika waktu keterlambatan sudah tidak bisa di toleransi maka dari pihak RW akan menegur dan melakukan negosiasi atau bisa di sebut pula melakukan upaya penyelesaian dengan cara non litigasi.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

⁸ Martine, Bendahara RW. 11 Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 21 juni 2021.

⁹ Amir, pedagang di perumahan Griya Kenari Mas, wawancara, Bogor, 1 juni 2021.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH FASUM OLEH RT DAN RW KEPADA PEDAGANG

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Fasum oleh RW dan RT kepada Para Pedagang di Perumahan Griya Kenari Mas

Semakin majunya Desa Cileungsi Kidul, dan berkembang nya pusat perekonomian daerah tersebut. Banyak warga luar daera yang merantau ketempat tersebut. Dan membuat semakin maraknya pedagang di daerah tersebut. Dilihat lahan tersebut merupakan tempat yang strategis maka lahan tersebut dimanfaatkan oleh para pedagang untuk berjualan.

Karena tidak semua pedagang memiliki tempat berjualan pribadi. Maka mereka memilih untuk menyewa suatu tempat yang strategis. Sehingga sewa menyewa pada suatu lahan saat ini bukanlah suatu yang jarang dilakukan di lingkungan sekitar kita.

Dan warga Perumahan Griya Kenari Mas dan sekitarnya telah melakukan praktik sewa menyewa lahan Fasum perumahan Griya Kenari Mas sudah sejak tahun 1993, dan pada tahun 2000 di adakannya musyawarah memberikan izin secara tertulis dan yang terlibat dalam musyawarah tersebut ialah ketua desa, RT.01, RW. 11, perwakilan dari para warga, perwakilan dari para pemilik ruko, dan para pedagang. Dan musyawarah terbut menghasilkan izin berjualan, pengelolaan, dan berbagai

perjanjian secara tertulis. Pada saat itu terdapat surat perjanjian secara tertulis antara pedagang dan warga sebagai yang menyewakan, hanya saja surat tersebut dahulu disimpan oleh ketua RW terdahulu dan tidak di estafetkan kepada RW setelahnya sehingga, surat perjanjian tersebut kini telah hilang.¹

Namun yang jelas menurut para pedagang, ketua RW, dan ketua RT dalam perjanjian tersebut para pedagang diwajibkan membayar perbulan yang mana uang tersebut di peruntukan membayar fasilitas air, listrik, kas RT, dan RW. Serta membayar harian yang nominalnya di tentukan oleh luas lahan yang di gunakan oleh pedagang untuk berjualan yaitu untuk perlokak (2,5m x 3,5m) dikenakan iuran Rp. 10.000,- yang mana iuran tersebut di peruntukan untuk kebersihan, keamanan, dan sisanya di peruntukan kas RT, dan RW. Para pedagang juga berhak menggunakan fasilitas yang telah disediakan seperti air, listrik, dan juga tempat untuk berjualan, dan hal tersebut telah disepakati oleh para pihak. Dalam kesepakatan antara dua pihak ini bahwa untuk jangka waktu penyewaan tidak ada ketentuan waktu sampai berapa lama para pedagang tersebut menyewa lahan fasum dari pihak perumahan. Secara otomatis jika pedagang tersebut masih membayar uang sewa tersebut, maka pedagang tersebut masih menyewa dan berhak berjualan disana.

¹ Wardono, Ketua RW. 11 Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 21 juni 2021.

Pembayaran uang iuran/uang sewa perhari akan di Tarik oleh bapak Arif, dan untuk perbulan iuran/uang sewa akan di tarik kepara pedagang oleh bapak Markuat, setiap tanggal 4 (empat) hingga tanggal 10 (sepuluh), akan disetorkan oleh bapak markuat kepada ketua RW yaitu bapak Wardono. Tapi seringkali pedagang yang mengulur waktu membayar atau telat membayar. Dan juga sering terdapat pedagang yang berjualan selama satu bulan itu dan memakai fasilitas aliran air, dan listrik tetapi ketika waktu pembayaran iuran bulanan yang sebesar Rp. 35.000,- pedagang tersebut libur atau tutup lebih awal sehingga, tidak membayar iuran bulanan. Jika baru sekali atau kurang dari tiga kali telat membayar, maka akan di maklumi, akan tetapi jika lebih dari itu mereka akan mendapat teguran secara lisan dengan baik-baik oleh ketua RW.²

Menurut keterangan pedagang kaki lima pembayaran uang sewa perhari berbeda-beda berdasarkan luas lahan yang mereka gunakan untuk berjualan. Yaitu perlokal atau 2.5 m X 3.5 m perhari Rp. 10. 000,- jika pedagang menggunakan 2 lokal maka pedagang membayar uang sewa sebesar Rp. 20. 000,- perhari dan begitupun seterusnya. Dan untuk iuran perbulan para pedagang membayar iuran sebesar Rp. 35. 000,- perbulan.³

² Markuat, pedagang di Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 10 juni 2021.

³ Amir, pedagang di perumahan Griya Kenari Mas, *wawancara*, Bogor, 1 juni 2021.

B. Analisis Teori *Ijārah* dan *Maṣlahah Mursalah* Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Fasum oleh RT dan RW kepada para pedagang

Ijārah adalah akad pemindahan pemanfaatan atas barang maupun jasa, melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.

Ijarah memiliki rukun diantaranya:

- a. *‘Āqid* atau dua orang yang melakukan *ijārah*. Dalam hal ini yang melakukan perjanjian yaitu pihak pedagang kaki lima yang memberikan upah untuk menyewa suatu objek (*musta’jir*) dan pihak perumahan Griya Kenari Mas pihak yang menerima upah atas objek yang disewakannya (*mu’ajir*), yang di koordinir oleh ketua RT dan ketua RW.
- b. *Ṣīghat* (ijab dan Kabul) suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad atau ijab dan Kabul seperti pernyataan kehendak kedua belah pihak. Syarat ijab dan Kabul adalah ridha kedua belah pihak, apabila salah satu pihak merasa dipaksa maka akad tersebut tidak sah. *Sighat* dalam sewa menyewa tanah fasum di Perumahan Griya Keanari Mas ini telah terjadi secara lisan dan terstulis antara penyewa yaitu RT, RW, dan Warga, dengan para pedagang.
- c. *Ma’qūd ‘alaih* (objek yang dimanfaatkan) . objek dari praktik sewa menyewa ini adalah tanah fasum milik perumahan Griya kenari mas RT. 01, RW.11

- d. Manfaat. Manfaat dalam hal ini adalah mafaat dari tanah fasum yang di pergunakan oleh pedagang kaki lima untuk berjualan.
- e. Upah. Upah dalam hal ini adalah biaya atau uang sewa yang diberikan pedagang kaki lima kepada para pihak perumahan sebagai ganti pemanfaatan tanah fasum milik perumahan.

Praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak perumahan kepada para pedagang merupakan sewa manfaat atas barang yaitu tanah fasum untuk ditempati oleh para pedagang berjualan, dengan cara disewakan dengan pembayaran iuran perhari dan juga iuran perbulan.

Sewa menyewa (*ijārah*) yang dilakukan oleh pihak perumahan dengan para pedagang kaki lima ini tergolong pada perjanjian yang bebas untuk jangka waktunya. Karena pada kesepakatannya selama para pedagang berjualan di hari itu dan memakai seluruh fasilitas yang di sediakan maka pedagang tersebut wajib membayar iuran harian dan bulanan. Hal itu tergolong fleksibel untuk jangka waktunya, namun sering kali terdapat pedagang yang selama satu bulan berjualan dan menggunakan fasilitas air dan lain sebagainya tapi ketika tanggal 4 sampai tanggal 10 yaitu tanggal penarikan iuran bulanan mereka tidak berjualan atau terkadang tutup lebih awal. Sehingga mereka tidak membayar iuran bulanan tetapi hanya membayar iuran harian.

Salah satu syarat sah *ijārah* yaitu terdapat unsur suka rela dari seluruh pihak yang melakukan akad, dan tidak boleh adanya sebuah paksaan. Imam Syafi'i berpendapat bahwa *ijārah* tidaklah sah menurut syari'at kecuali bila

disertai dengan kata-kata yang menunjukkan persetujuan. Sedangkan Imam Malik, Hanafi, dan Imam Ahmad cukup dengan serah terima barang yang bersangkutan karena sudah menandakan persetujuan dan suka sama suka.⁴ Pada praktik sewa menyewa di lahan perdagangan perumahan Griya Kenari Mas, kedua belah pihak (*'āqid*) sama-sama setuju dan tidak ada keterpaksaan dalam perjanjian tersebut dari segi ketentuan waktu dan pembayarannya. Jika terdapat keterpaksaan dari salah satu pihak maka akad tersebut tidak sah dikarenakan melanggar syarat dari *ijārah*.⁵

Lahan yang digunakan pedagang kaki lima yang telah jelas status kepemilikannya merupakan fasilitas umum milik warga perumahan Griya Kenari Mas RT. 01, RW. 11 yang mana para pedagang yang menyewa dan menempati tempat tersebut untuk berjualan telah mendapatkan izin dari para warga dan beberapa pihak seperti pemilik ruko sekitar, ketua RT.01, ketua RW. 11, dan kepala desa. Maka menurut syarat *ijārah* praktek sewa menyewa tersebut sah dan telah sesuai dengan syarat *ijārah* yaitu “*mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya”.

Pembayaran uang sewa dan nominal uang sewa yang berupa iuran harian yang nominalnya ditentukan oleh luas tempat yang di gunakan oleh pedagang untuk berjualan, yang mana uang tersebut sebagai salah satu upah atas pemanfaatan lahan tersebut dan dialokasikan sebagai uang kebersihan, keamanan, kas RT 01, dan kas RW 11. Serta pembayaran perbulan atas upah penyewaan fasilitas seperti air dan listrik, uang tersebut di alokaskan sebagian untuk mengisi token listrik dan sisanya akan di masukkan dalam uang kas RT.01, dan kas RW. 11. Maka dalam praktik ini pembayaran upah dilakukan dalm dua waktu yaitu perhari dan perbulan

⁴ Salem Bahreisy dan Said Bahreisy, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsir, jilid II* (Surabaya: Bina Ilmu, 1989), hlm.361.

⁵ Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016),106-109.

atas dasar beberapa alokasi pembayaran atas pemanfaatan jasa kebersihan dan keamanan, dan pembayaran upah pemanfaatan fasilitas air dan listrik. Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya salah satu syarat sah *ijārah* adalah terdapat unsur suka rela dari seluruh pihak yang melakukan akad dan tidak boleh adanya keterpaksaan. Maka dalam hal ini system dari praktik sewa menyewa tanah fasum di Perumahan Griya Kenari Mas tetap bias dilaksanakan.

Lahan yang di gunakan dalam praktik sewa menyewa di perumahan Griya Kenari Mas yang di kelola oleh RT.01, RW. 11 oleh para pedagang ini merupakan tanah fasilitas umum milik perumahan Griya Kenari Mas yang telah dimanfaatkan untuk menjadi wilayah berjualan bagi para pedagang. selain itu agar pedagang di perumahan Griya Kenari Mas lebih tertib terdapat dalam satu wilayah. Dan hal ini praktik sewa menyewa di perumahan Griya Kenari Mas merupakan salah satu upaya atau solusi guna mengurangi adanya keburukan seperti ketidak tertipan para pedagang berjualan dipinggir jalan atau di trotoar, dan sampah pedagang yang beserakan.

Dan hal ini dapat disebut juga dengan *maṣlahah Mursalah* yaitu segala sesuatu yang mendatangkan manfaat maupun kebaikan, dan dapat menjadi tujuan syara' atau menghindari sesuatu yang dapat membahayakan. Dari segi praktik pembayarannya terdapat *dharūrah* atau dampak negative yaitu terjadinya kecurangan oleh penyewa yaitu pedagang maka, dari segi praktiknya bukan merupakan masalah mursalah. Dan dari jumlah pembayaran yaitu perhari Rp.10.000, dan perbulan Rp. 35. 000,- harga tersebut merupakan *maṣlahah mursalah* karena harga tersebut merupakan harga standar di wilayah tersebut.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Sesuai pemaparan dari segala aspek yang berhubungan dengan penelitian mengenai analisis hukum Islam terhadap sewa tanah Fasum oleh RT dan RW kepada pedagang di Perumahan Griya Kenari Mas Desa Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor dimulai dari landasan teori, data yang telah di kumpulkan, kemudian hasil analisis, maka sampailah pada bab kesimpulan yang sekaligus sebagai jawaban atas rumusan masalah pada penelitian ini. Berikut kesimpulannya:

1. Praktik sewa menyewa di perumahan Griya Kenari Mas RT.01, RW. 11 dilakukan pengurus RT.01 dan RW. 11 dengan menyewakan lahan fasum (fasilitas umum) dan fasilitas lainnya seperti tukang kebersihan, air dan listrik kepada para pedagang, yang mana sudah mendapatkan persetujuan dari warga sekitar, pemilik ruko dan kepala desa.

Dengan praktik sewanya disewakan kepada para pedagang dengan membayar iuran perhari Rp. 10.000,- untuk perlokak (2,5m x 3,5m), dan iuran perbulan Rp. 35.000,-. Hal ini telah diputuskan dari hasil musyawarah dengan berbagai pihak yaitu warga, pemilik ruko, ketua RT.01, ketua RW. 11, Kepala desa, dan para pedagang pada tahun 2000. Tujuan disewakan lahan tersebut agar tanah tersebut memiliki manfaat dan mempermudah warga yang berjualan ataupun warga sekitar yang sebagai konsumen, selain itu praktik sewa ini dapat memberikan timbal balik baik pemasukan uang kas RT.01, dan RW. 11 yang baik untuk pembangunan dan kemajuan perumahan tersebut. Sewa menyewa ini dilakukan oleh para pengurus RT.01, dan RW.11 dan sudah dengan persetujuan pemerintah Desa dan warga setempat.

2. Jika dianalisis berdasarkan teori *ijārah*, maka praktik sewa menyewa ini dapat dinyatakan sah karena syarat dalam ijarah dan maṣlahah mursalah terpenuhi. Syarat manfaat atas barang yaitu tanah fasum (fasilitas

umum) sudah memiliki izin dari warga, perangkat desa, dan pemilik ruko sekitar. Dalam praktik sewa menyewa ini tidak adanya kurun waktu dalam menyewa, dan pembayaran sewa yang dilakukan terbagi menjadi dua waktu yaitu harian dan bulanan. Namun setelah peneliti melihat dari data dan hasil wawancara yang peneliti terima dari beberapa pihak yang terkait dengan sewa menyewa tersebut, bahwa pembayaran sewa harian diperuntukan sewa lokasi atau lahan serta biaya jasa atas pemeliharaan objek sewa seperti tukang sapu dan tukang angkut sampah para pedagang sebagai objek sewa menyewa. Sewa bulanan atas fasilitas air yang di fasilitasi dan di bentuk oleh RW. 11 dan RT. 01 yang digunakan para pedagang.

Maka praktik sewa menyewa ini secara *ijārah* sah karena sesuai dengan hukum Islam *ijārah*. Dalam praktik ini sesuai dengan syarat *ijārah* yaitu syarat terdapatnya unsur suka rela dari seluruh pihak yang melakukan akad, serta tidak adanya paksaan. Dan sesuai dengan ayat An-Nisa: 29 yang mana ayat tersebut menjelaskan mengenai jika suatu akad termasuk ijarah sah apabila dilakukannya secara suka sama suka atau suka rela.

Dan praktik sewa menyewa ini memenuhi kemanfaatan dari segi *maṣlaḥah mursalah*, dalam hal ini warga memperoleh uang sewa sebagai kas RT dan RW yang dapat digunakan untuk membangun lingkungan sekitar dan kepentingan warga lainnya, serta para PKL memperoleh penghasilan untuk kehidupan sehari-hari dari menempati dan berjualan di lahan yang disewakan oleh RT dan RW.

B. Saran

Kepada para pengurus dalam praktik sewa menyewa ini agar mencoba pembayaran dijadikan dalam satuan waktu agar transaksi pembayaran menjadi lebih mudah dan tidak adanya pihak yang dirugikan

atas kelalaian beberapa pihak yang sengaja melewatkan waktu pembayaran tertentu, dan agar tidak terjadinya sebuah ketidak jelasan dalam sebuah transaksi pembayaran kedepannya. Dan terhadap PKL yang melakukan praktik sewa menyewa ini agar memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa tanah fasum tersebut, dan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, selama menggunakan fasilitas yang disediakan.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah M. Ma'ruf, *Hukum Keuangan Syariah Pada Lembaga Keuangan Bank Dan Non Bank*. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif: Sebuah Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Jakarta: Rajawali pers, 2015.
- Al-Asqalani Ibnu Hajar, *Bulughul Maram Min Adillatil Ahkam*. Jakarta, PT Gramedia, 2012.
- Amir, pedagang di perumahan Griya Kenari Mas, wawancara, Bogor, 1 juni 2021.
- Arifin Miftahul, *Ushul Fiqih: Kaidah-Kaidah Penetapan Hukum islam*. Surabaya: Citra Media, 1997.
- Asmawi, *Perbandingan Ushul Fiqh*. Jakarta:Amzah, 2011.
- Asy-Shiddieqy Hasbi, *Filsafat Hukum Islam*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Azam Abu, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, November 2014.
- Bahreisy Salem dan Bahreisy Said, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsir, jilid II*. Surabaya: Bina Ilmu, 1989.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Jakarta: Penaung Umum Al Mujamma', 1971.
- Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*.
- Fauzan dan Ghony M. Djunaidi, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kualitatif*. Malang: UIN Maliki Press, 2016.
- Ghazali Abdul Rahma, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2010.
- Hamka, *Tafsir al-Azhar Juz XI*. Jakarta: Pustaka Panji Mas, 1984.
- Hasbiyallah, *Fiqh dan Ushul Fiqh: Metodologi Istinbath dan Istidlal*, Bandung: PT. Raja Rosdakarya, 2013.
- Huda Sabili Moh. Ibnu, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Jalan Dukuh Mananggal I Gayungan Surabaya*. Skripsi—UIN Sunan Ampel: Surabaya, 2014.
- Khamsiyah Siti, *Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya*. Skripsi—UIN Sunan Ampel: Surabaya, 2019.
- Khairoiswa Afis Sunani, *Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah fasum YASBHUM : Studi Kasus di Perumahan TNI –AL Desa Sugiwaras Kecamatan Candi*. Skripsi—UIN Sunan Ampel: Surabaya, 2015.
- Khallaf Abdul Wahab, *Ilmu Ushul Fiqih*, Semarang: Karya Toha Putra Semarang, 2014.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Depok: PT Kharisma Putra Utama, 2009.
- Markuat, *Wawancara*, perumahan Griya Kenari Mas Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, 6 september 2019.
- Martine, Bendahara RW. 11 Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 21 juni 2021.

- Mukhtar, Ketua RT. 01 Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 21 juni 2021.
- Musafa'ah Suqiyah, *Hadith Hukum Ekonomi Islam*, Surabaya: UIN SA Press, November 2014.
- Mustofa Imam, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Muyadi Mohammad, *Penelitian Kuntitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Nadi Pustaka, 2001.
- Nasaiy Imam, *Sunan Nasaiy*, Bairut: Dar Al- Fikr, 1994.
- Pasal 20 ayat (9) *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.
- Periansyah, Kasi Pemerintahan Desa Cileungsi Kidul, *Wawancara*, Bogor: 15 Juni 2021.
- Permendagri No. 7 Tahun 1983 tentang pembentukan RT dan Rw.
- PPHIMM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Depok: PT Kharisma Putra Utama, 2017.
- Sabiq Sayyid, *Fikih Sunnah Jilid 13*, Bandung: Alma'arif, 1996, 15.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*. Bandung: CV Alfabeta, 2015.
- Sukarya Rudi, Kepala Desa Cileungsi Kidul, *Wawancara*, 15 Juni 2021.
- Syahroni Oni dan Hasanuddin .M dan Syahroni Oni, *Fikih Muamalah*, Depok: Rajawali Pers 2017.
- Romli .H, *Pengantar Ilmu Ushul Fiqh:Metode Penetapan Hukum Islam*, Depok: Kencana, 2017.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah, Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariat*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016.
- Wardono, Ketua RW. 11 Perumahan Griya Kenari Mas, *Wawancara*, Bogor, 21 juni 2021.
- Yasin Achmad, *Ilmu Ushul Fiqh*. Surabaya: UIN SA Press, 2014.
- Yazid Muhammad, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz, Agustus 2017.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A