

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN NO.112 TAHUN  
2017 TERHADAP PERALIHAN OBJEK SEWA STAND UMKM  
DI KETINTANG SURABAYA**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**Risma Angraini**

**NIM.C02217046**



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya**

**Fakultas Syariah dan Hukum**

**Jurusan Hukum perdata Islam**

**Program Studi Hukum Ekonomi Syariah**

**2021**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Risma Anggraini  
NIM : C02217046  
Fakultas/ Jurusan/ Prodi : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/  
Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)  
Judul : Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112  
Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek Sewa Stand  
UMKM di Ketintang Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini seluruhnya merupakan hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada beberapa bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 08 Juli 2021

Saya yang menyatakan,

  
Risma Anggraini

C02217046

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang ditulis oleh Risma Anggraini NIM. C02217046 dengan judul "Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya" ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

**Surabaya, 08 Juli 2021**



Dimiyati, MEI  
NIP: 197708262005011006

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Risma Anggraini NIM. C02217046 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

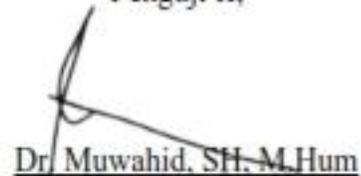
### Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Dimiyati, MEI  
NIP.197708262005011006

Penguji II,



Dr. Muwahid, SH, M.Hum  
NIP.197803102005011004

Penguji III,



Ahmad Khoirul Ali Rohmat, S.Ag, M.Si  
NIP.1978092020091111009

Penguji IV,



Dr. Imron Mustofa, M.Ud.  
NIP.19871019201931006

Surabaya, 16 Juli 2021

Mengesahkan,

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Prof. Dr. H. Masruhan, M.Ag  
NIP. 19590404198803100



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA**  
**PERPUSTAKAAN**

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

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI**  
**KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

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

Nama : Risma Anggraini  
NIM : C02217046  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
E-mail : risini29@gmail.com

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

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

Yang berjudul:

**Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya**

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

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 10 November 2022

Penulis

Risma Anggraini

## ABSTRAK

Skripsi dengan judul “**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN NO.112 TAHUN 2017 TERHADAP PERALIHAN OBJEK SEWA STAND UMKM DI KETINTANG SURABAYA**”. Penelitian ini menjawab rumusan masalah (1) Bagaimanakah Praktik Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya? (2) Bagaimana Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya?

Metode penelitian yang digunakan yakni dengan penelitian lapangan (field research). Penulis menggunakan analisis deskriptif dengan pola pikir deduktif, dalam menjelaskan praktik peralihan objek sewa di wilayah Ketintang Surabaya dan dianalisis berdasarkan hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: pihak penyewa pertama menyewakan kembali stand yang ia sewa selama satu tahun dengan sistem bulanan kepada orang lain, kemudian beliau pindah dan memutuskan untuk mengoper kontrak stand tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak pemilik sah stand tersebut. Dalam hukum Islam dan fatwa DSN hal tersebut tidak diperbolehkan, karena syarat sahnya sewa-menyewa salah satunya adalah objek yang disewakan haruslah milik sendiri, dan pihak yang menyewakan memiliki kuasa penuh atas objek tersebut. Dalam Fatwa DSN memang dijelaskan boleh menyewakan kembali objek sewaan kecuali tanpa izin dari pemilik. Dan dalam kasus ini penyewa pertama tidak izin terlebih dahulu kepada pemilik sah.

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis memberikan saran kepada para pihak yang terlibat dalam kegiatan sewa-menyewa khususnya pihak penyewa, seharusnya lebih transparan dalam bertransaksi agar tidak menimbulkan kerugian salah satu pihak khususnya pihak pemilik, terlebih jika beragama muslim agar kembali kepada hukum Islam dalam bertransaksi (muamalah) sesuai dengan syariat Islam.

## DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERYATAAN KEASLIAN .....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TRANSLITERASI .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	5
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Kajian Pustaka.....	6
E. Tujuan Penelitian.....	8
F. Kegunaan Hasil Penelitian .....	8
G. Definisi Operasional .....	8
H. Metode Penelitian.....	11
I. Sistematika Pembahasan .....	16
<b>BAB II KERANGKA TEORI.....</b>	<b>18</b>
A. Akad (Al-aqdu) Dalam Islam .....	18
B. Sewa-menyewa (Ijarah) Dalam Islam .....	32
<b>BAB III PRAKTIK PERALIHAN OBJEK SEWA STAND UMKM DI     KETINTANG SURABAYA .....</b>	<b>48</b>
A. Gambarang Tentang Stand UMKM di Ketintang Surabaya .....	48

B. Praktik Mneyewakan Kembali (oper kontrak) yang Terjadi Pada Stand UMKM di Ketintang Surabaya .....	50
<b>BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN NO.112 TAHUN 2017 TERHADAP PERALIHAN OBJEK SEWA STAND UMKM DI KETINTANG SURABAYA .....</b>	<b>58</b>
A. Praktik Menyewakan Kembali Stand UMKM.....	58
B. Pandangan Hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek sewa (oper kontrak) Atau Menyewakan Kembali Stand Sewaan .....	62
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan .....	67
B. Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>69</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>72</b>

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

### DAFTAR TRANSLITERASI

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain, sebagai makhluk sosial manusia tidak bisa lepas dari bekerja sama dan saling tolong menolong satu dengan yang lain, baik itu berhubungan dengan kepentingan pribadi maupun kepentingan bersama yang salah satu contohnya adalah transaksi. Dari penelitian terdahulu dapat diketahui bahwa berbagai macam transaksi yang ada di kehidupan sehari-hari antara lain seperti jual beli, asuransi, gadai, sewa menyewa dan lain sebagainya.

Dalam konteks yang berbeda, setiap manusia memiliki tradisi dan konvensi yang diambil dari lingkungan tempat tinggalnya. Setiap lingkungan mengontrol alokasi ekonomis dan proses transaksi yang ada didalamnya melalui aturan-aturan yang telah ditetapkan. Masyarakat Islam juga dikuatkan oleh Islam dan kaum muslim mengambil hukum darinya. Dari Islam, kaum muslim akan mengembangkan tradisi dan konvensi mereka.<sup>1</sup>

Dengan demikian manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, sangat memerlukan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban antar individu dalam melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya. Tatanan hukum ini bertujuan untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang

---

<sup>1</sup>Abdullah Abdul Husain at-Tariqi, *Ekonomi Islam*, (Bandung: Kencana, 2009), hlm.7

kemungkinan akan terjadi, tatanan hukum tersebut biasa disebut “Hukum Muamalat”<sup>2</sup>.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah ijarah, yang merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri.<sup>3</sup>Keabsahan jenis muamalah tersebut telah disebutkan dalam Al-Qur’an pada surah al-Kahfi ayat ke 77:

فَانطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَن يُصَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ  
 أَن يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

“Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka khidr menegakkan dinding itu. Musa berkata: “Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengabil upah untuk itu” (Q.S. Al-Kahfi: 77)

Untuk ijarah yang sah, terdapat unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat partisipasi dalam kontrak ijarah dan harus ada harga sewa yang pasti.<sup>4</sup> Objek ijarah tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang

<sup>2</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm. 7

<sup>3</sup>Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari’ah* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm.247

<sup>4</sup>A Rahman I, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm.471

ditetapkan sebelumnya sebelum kontrak berakhir, dan boleh dijual apabila kontrak sudah selesai.

Agama melarang terjadinya sewa terhadap suatu perbuatan yang dilarang oleh agama, maka dari itu objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari objek transaksi ijarah haruslah berupa sesuatu yang mubah dan bukan sesuatu yang haram.<sup>5</sup>

Kegiatan ijarah yang terjadi di masyarakat modern saat ini sangat banyak, sebut saja praktek ijarah yang terjadi di Ketintang Surabaya, yaitu sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di sepanjang jalan raya Ketintang Surabaya yang terjadi antara pemilik lapak yakni mereka yang telah lama berjualan di Ketintang dan penyewa adalah para pendatang. Bagi pemilik lapak hal ini dilakukan untuk memenuhi dan menambah penghasilan tambahan.

Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa tempat berjualan ini sangat diminati oleh warga setempat. Hal ini dikarenakan latar belakang warga yang mayoritas adalah masyarakat dinamis yang memiliki lahan yang lebih lama. Selain itu daerah Ketintang merupakan daerah yang strategis dimana merupakan daerah yang banyak mahasiswa dan pelajar. Faktor tersebut merupakan motivasi para pedagang yang lebih dahulu memanfaatkan fasilitas yang diberikan pemerintah setempat untuk menjadikan sebagian tempat mereka berdagang untuk dijadikan usaha sewa lapak berdagang.

---

<sup>5</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm.35

Selanjutnya dalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha sewa tempat, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa lapak dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya, misalnya tentang iuran kebersihan, pembayaran listrik, dan besar uang yang harus dibayar tiap bulan atau tahun oleh penyewa.

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan akan tetapi didalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Misalnya suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang telah disepakati, hendaknya dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengingkari isi kontrak tanpa sepengetahuan kedua belah pihak. Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan kedua belah pihak.

Masalah-masalah semacam ini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah sewa menyewa dilakukan harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam dengan memelihara nilai-nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, serta kepemilikan penuh terhadap barang yang disewakan. Jadi, hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, untuk mengetahui lebih jauh mengenai hal tersebut, maka akan dilakukan pembahasan dalam penulisan skripsi yang berjudul “ **Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya**”.

## **B. Identifikasi dan Batasan Masalah**

Identifikasi masalah menjelaskan kemungkinan-kemungkinan cakupan yang dapat muncul dalam penelitian dengan melakukan identifikasi dan inventarisasi kemungkinan yang dapat diduga sebagai masalah yaitu:

1. Praktek sewa-menyewa Stand UMKM yang terjadi di wilayah Ketintang Surabaya.
2. Praktek terjadinya peralihan objek sewa Stand UMKM sebelum habis masa sewa pada kontrak sebelumnya.
3. Observasi terhadap akad peralihan objek sewa (oper kontrak) Stand UMKM di Ketintang Surabaya.
4. Pandangan hukum Islam terhadap akad peralihan objek sewa (oper kontrak) Stand UMKM di Ketintang Surabaya.

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penulis membatasi masalah sebagai berikut:

1. Analisis Praktik Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya
2. Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapatlah diangkat beberapa rumusan masalah yang akan dijadikan pembahasan skripsi ini, yaitu:

1. Bagaimana Praktik Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya?
2. Bagaimana Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 Terhadap Peralihan Objek Sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya?

#### **D. Kajian Pustaka**

Pembahasan tentang sewa-menyewa sebenarnya sudah banyak dibicarakan ataupun dibahas, apalagi tentang perjanjian dan akad sewa-menyewa tersebut, namun untuk masalah skripsi yang membahas tentang peralihan objek sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya belum diteliti.

Setelah ditelusuri, penulis belum menemukan kajian yang membahas secara spesifik tentang peralihan objek sewa Stand UMKM sebelum habis masa kontrak sebelumnya di Ketintang Surabaya. Namun ada beberapa tulisan yang berkaitan, seperti menyewakan kembali rumah sewaan dan peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo.

Antara lain skripsi yang ditulis oleh Rizki Safitri, Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (studi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang)*". Dalam tulisan ini difokuskan pada pelaksanaan akad yang dilakukan secara lisan dengan bukti berupa kwitansi pembayaran tanpa ada bukti tertulis yang jelas karena hanya didasari atas rasa kepercayaan antara kedua belah pihak. Yang lama penyewaannya tidak disebutkan dalam akad

dengan meminta izin diawal akad kepada pemilik rumah agar rumah yang disewa tersebut bisa disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan. Sehingga pelaksanaan sewa-menyewa tersebut sesuai dengan rukun dan syarat dalam hukum islam. Dalam skripsi tersebut pihak penyewa sudah berusaha memenuhi rukun dan syarat ijarah yang salah satunya adalah segala yang berhubungan dengan objek sewa-menyewa harus jelas dan transparan, penyewa sudah meminta izin dari awal untuk menyewakan kembali rumah tersebut dalam bentuk kos-kosan dan pemilik rumah juga sudah menyetujuinya jadi kedua belah pihak sudah sepakat. Sedangkan pada penelitian penulis kasus yang terjadi adalah tidak adanya kejelasan akad dan transparansi antara penyewa dengan pemilik Stand UMKM.

Skripsi yang ditulis oleh Anggi Renaldo, Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo*". Yang membedakan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah pada objek penelitian yang digunakan. Pada penelitian ini objek penelitiannya adalah rumah yang ditinjau menurut hukum Islam. Sedangkan pada penelitian penulis objek penelitiannya adalah peralihan objek sewa Stand UMKM yang ditinjau berdasarkan hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017.

### **E. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui praktik mekanisme peralihan objek sewa Stand UMKM yang telah dipraktekkan di Ketintang Surabaya
2. Mengetahui tinjauan hukum Islam berdasarkan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 terhadap peralihan objek sewa Stand UMKM di Ketintang Surabaya

### **F. Kegunaan Hasil Penelitian**

Sedangkan kegunaan hasil penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan *kontribusi* yang cukup *signifikan* terhadap khazanah ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya dalam dunia akademik dan studi keislaman.
2. Kajian ini diharapkan dapat menjadi *referensi* untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

### **G. Definisi Operasional**

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan untuk menghindari terjadi kesalahpahaman pembaca dalam memahami dan mempelajari judul skripsi , maka penulis memberikan pengertian atau penegasan terhadap judul yang diangkat. Hal ini bertujuan agar pembahasan tidak melebar serta menghindari ambiguitas. Untuk itu penulis akan menjelaskan beberapa istilah yang merupakan kata kunci dalam judul penelitian sebagai berikut:

## 1. Analisis

Dalam Kamus lengkap Bahasa Indonesia diketahui bahwa analisis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabbab, duduk perkaranya, dan sebagainya). Penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelaahan bagian itu sendiri serta hubungan antarbagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan.<sup>6</sup>

## 2. Hukum Islam

Hukum Islam merupakan rangkaian kata ‘hukum’ dan ‘Islam’, secara terpisah hukum dapat diartikan sebagai seperangkat peraturan tentang tingkah laku manusia yang diakui sekelompok masyarakat, disusun oleh orang-orang yang diberi wewenang oleh masyarakat itu, berlaku dan mengikat seluruh anggotanya. Maka hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia Mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua yang beragama Islam.

Pengertian hukum Islam menurut para ahli diungkapkan oleh Hasbi Ash-shiddieqy yang menyatakan bahwa hukum Islam adalah koleksi usaha para ahli hukum Islam dalam menerapkan syariat atau hukum-hukum yang sesuai kebutuhan manusia.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Kamus Lengkap Bahasa Indonesia

<sup>7</sup> Hasby Ash-Shiddieqy, *Falsafah Hukum islam*, (Jakarta: bulan bintang 1995), hlm.44

### 3. Fatwa (Dewan Syariah Nasional) DSN

Produk hukum dari suatu lembaga yang berperan dalam menjamin ke-Islaman keuangan syari'ah, serta dalam Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 menjelaskan tentang sewa-menyewa (ijarah).

### 4. Peralihan

Praktik peralihan atau disebut juga pengalihan adalah suatu sikap dalam hal untuk melakukan sebuah tindakan mengenai pelimpahan hak dan kewajiban dari seorang tertanggung kepada pihak lain, sehingga tertanggung sudah tidak memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi dan dibebaskan dari kewajiban.<sup>8</sup>

### 5. Sewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai (i) pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii) Uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya transportasi; (iii) Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang, menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Utama, 2011), hlm.121

<sup>9</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi kedua, ctk.ketujuh, (Jakarta: Balai pustaka, 1996) hlm.933

Sedangkan menurut hukum Islam sewa-menyewa disebut dengan ijarah yang berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya.<sup>10</sup>

#### 6. Stand UMKM

Stand adalah tempat untuk berjualan dan UMKM atau Usaha Mikro Kecil Menengah adalah usaha milik perseorangan atau badan usaha perseorangan yang produktif dan memenuhi kriteria yang ditulis oleh Undang-undang.<sup>11</sup>

### H. Metode Penelitian

Adapun metode dalam suatu penelitian mempunyai posisi yang sangat penting, sebab metode merupakan cara yang digunakan agar kegiatan penelitian bisa terlaksana secara terarah dan rasional untuk mencapai hasil yang optimal<sup>12</sup>. Untuk memperoleh data dan fakta dalam penyusunan skripsi ini, penyusun menggunakan beberapa langkah:

#### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yaitu dengan mencari data secara langsung dengan melihat obyek yang hendak diteliti. Sumber di lapangan yaitu data yang bersumber dari pemilik stand, penyewa pertama, dan penyewa kedua Stand UMKM di Ketintang Surabaya. Meskipun penelitian tersebut menggunakan jenis penelitian lapangan,

<sup>10</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2016) hlm. 115

<sup>11</sup>Noer Soetjipto, *Ketahanan UMKM Jawa Timur Melintasi pandemi Covid-19*, (Yogyakarta: K-media, 2020), hlm.14

<sup>12</sup> Anton Bakker, *Metode-metode Filsafat*, (Jakarta: Gahlia, 1998), hlm. 20

penulis juga menggunakan sumber-sumber data kepustakaan yaitu dengan memanfaatkan buku-buku dan hasil penelitian.

## 2. Lokasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian di wilayah Ketintang Surabaya karena di wilayah tersebut banyak terdapat lapak-lapak pedagang yang menjual aneka makanan dan minuman. Penulis memilih melakukan penelitian di wilayah tersebut karena penulis menemukan masalah yang terdapat pada salah satu lapak atau stand UMKM yang bermasalah dalam melaksanakan akad sewa-menyewa.

## 3. Data yang Dikumpulkan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas, maka pengumpulan data yang akan dilakukan adalah berupa data sebagai berikut:

- a. Data tentang praktik sewa-menyewa stand UMKM di Ketintang Surabaya.
- b. Data tentang ketentuan dalam hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 tahun 2017 tentang sewa-menyewa (ijarah).

## 4. Sumber Data

### a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang didapatkan dari sumber pertama seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti<sup>13</sup>. Sumber primer

---

<sup>13</sup>Husein Umar. *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis cet 3*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), hlm. 42

dalam penelitian ini yakni meliputi, pemilik stand, penyewa pertama dan penyewa kedua.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh seseorang yang telah melakukan suatu penelitian dari sumber-sumber yang telah ada baik dari perpustakaan, laporan-laporan penelitian, maupun peraturan perundang-undangan<sup>14</sup>. Data tersebut, antara lain:

- 1) Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 tentang sewa-menyewa (ijarah)
- 2) Ekonomi Islam, oleh Abdullah Abdul Husain At-Thariqi
- 3) Asas-asas Hukum Muamalat, oleh Ahmad Azhar Basyir
- 4) Fiqh Ekonomi Syariah, oleh Mardani
- 5) Fiqh Muamalah, oleh Helmi Karim
- 6) Filsafah Hukum Islam, oleh Hasby As-Shiddieqy
- 7) Fiqh Muamalah, oleh Hendi Suhendi

5. Teknik Pengumpulan data

Untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan, penulis melakukan pengumpulan data dengan beberapa teknik yaitu sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi merupakan pengambilan data dengan cara mengamati langsung terhadap obyek yang diteliti<sup>15</sup>. Dimana dalam penelitian ini,

<sup>14</sup>M.Iqbal Hasan, *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), hlm.21

<sup>15</sup>Burhan Ashofa, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineke Cipta, 2010), hlm.26

kegiatan observasi dilakukan dengan cara terjun secara langsung ke lapangan atau tempat penelitian yaitu di salah satu stand UMKM di Ketintang Surabaya.

b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menemui secara langsung dengan subyek yang hendak diwawancarai dengan diberikan suatu pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan masalah<sup>16</sup>. Penulis melakukan wawancara dengan narasumber dari pemilik stand dan para penyewa stand UMKM di Ketintang Surabaya. Wawancara dilakukan guna mendapat data terkait dengan masalah-masalah yang telah disebutkan di atas.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data dari hasil wawancara dengan narasumber yaitu pemilik stand dan para penyewa stand UMKM di Ketintang Surabaya. Dokumentasi digunakan untuk mengabadikan data juga beberapa informasi yang didapat dari suatu penelitian.

6. Teknik pengolahan data

a. Editing

Editing atau disebut dengan pemeriksaan data merupakan pengecekan data yang telah diperoleh dari hasil observasi, wawancara,

---

<sup>16</sup>Saifuddin azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007), hlm.138

dokumentasi yang bertujuan untuk menghilangkan kesalahan-kesalahan di lapangan, sehingga dapat segera dipersiapkan untuk proses selanjutnya<sup>17</sup>.

b. Organizing

Organizing adalah penyusunan kembali data yang diperoleh dalam suatu penelitian yang diperlukan dalam rancangan pemaparan yang telah direncanakan dalam rumusan masalah yang sistematis<sup>18</sup>. Jika data yang telah diperoleh dalam penelitian ini terlalu meluas sehingga kurang sesuai dengan penelitian yang diharapkan, maka data tersebut akan disusun kembali sesuai rumusan masalah yang telah tercantum yang menjadi pokok utama dalam penelitian ini.

c. Analyzing

Analyzing merupakan analisis data yang diperoleh dari penelitian atau analisis lanjutan terhadap hasil dari editing dan organizing yang bertujuan untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta dalam akad peralihan objek sewa stand UMKM di Ketintang Surabaya.

7. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses penyusunan data atau proses penggolongan data dalam pola/tema agar dapat ditafsirkan seperti

---

<sup>17</sup> Abu Achmadi, Cholid Narkubo, *Metode penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2005), hlm. 85

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hlm.245

menjelaskan suatu kategori atau pola juga mencari hubungan antara berbagai konsep. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dianalisis secara deskriptif kualitatif. Data tersebut juga diolah dengan pola pikir deduktif yang merupakan pola pikir dengan menggunakan analisa yang berpijak dari pengertian atau fakta-fakta yang bersifat umum dimana penulis memaparkan tentang sewa-menyewa (ijarah) dalam hukum islam dan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 tentang sewa-menyewa (ijarah) untuk menganalisa praktik peralihan objek sewa di Ketintang Surabaya.

#### **I. Sistematika Pembahasan**

Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai isi skripsi ini serta agar memudahkan pembaca dalam memahami isi penelitian, maka disusunlah suatu sistematika pembahasan yang akan disusun dalam lima bab sebagai berikut:

Bab pertama, membahas mengenai pendahuluan yang di dalamnya terdiri dari latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, membahas mengenai landasan teori yang berisi tentang teori sewa-menyewa dalam hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 tahun 2017 tentang sewa-menyewa (ijarah). Adapun teori-teori dalam bab ini meliputi: mengulas tentang akad dalam hukum Islam, pengertian sewa-menyewa (ijarah) dalam islam, dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sewa-menyewa, prinsip

dan pelaksanaan sewa-menyewa, macam-macam ijarah, hak-dan kewajiban pemilik dan penyewa, perihal resiko, pembatalan dan berakhirnya sewa-menyewa (ijarah), hikmah sewa-menyewa (ijarah).

Bab ketiga, memuat tentang penyajian data berupa profil, lokasi stand UMKM yang berada di wilayah Ketintang Surabaya, gambaran mekanisme praktik akad sewa-menyewa stand dan praktik peralihan objek sewa, permasalahan yang terjadi dalam praktik peralihan objek sewa-menyewa stand UMKM di Ketintang Surabaya.

Bab keempat, memuat tentang analisis hukum Islam dan Fatwa DSN No.112 Tahun 2017 terhadap peralihan objek sewa stand UMKM di Ketintang Surabaya.

Bab kelima, merupakan penutup yang berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan juga saran yang diharapkan dapat bermanfaat bagi banyak pihak.

UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## BAB II

### KERANGKA TEORI

#### A. Akad (Al-aqdu) Dalam Islam

##### 1. Pengertian Akad (Al-aqdu)

Sebelum mengetahui lebih dalam mengenai sebuah akad sewa-menyewa maka yang terlebih dahulu yang harus kita ketahui adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa-menyewa atau ijarah merupakan salah satu yang ada dalam muamalah. Secara bahasa akad berasal dari bahasa arab yaitu, Uqud jamak dari aqd yang berarti mengikat, bergabung, mengunci, menahan, atau dengan kata lain membuat suatu perjanjian.<sup>19</sup>

Secara istilah fiqih, akad didefinisikan sebagai pertalian ijab (pernyataan pemberian ikatan) dan Kabul (pernyataan penerimaan ikatan) yang sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Maksud dari sesuai syariat adalah, bahwa perikatan tidak dianggap sah jika tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disyariatkan. Contohnya seperti kesepakatan untuk melakukan riba, menipu orang, atau merampok.<sup>20</sup>

Menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, akad adalah sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginan sendiri,

---

<sup>19</sup> Muhammad Firdaus, *Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah*, (Jakarta: Ganesa Press, 2000), hlm. 154

<sup>20</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana) hlm. 51

seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, sewa-menyewa, perwakilan dan gadai.<sup>21</sup>

Sedangkan menurut para ahli, akad didefinisikan sebagai berikut:

a. Hasbi Ash-Shiddieqy

Mengemukakan bahwa akad adalah perikatan antara ijab dengan qabul secara dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.<sup>22</sup>

b. Ghufron A. Mas'adi

Mengemukakan bahwa akad adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu dan kokoh.<sup>23</sup>

c. Zainal Abdulhaq

Mengemukakan bahwa akad adalah membuat suatu ikatan atau kesepakatan antara pihak pertama (penjual) dengan pihak kedua (pembeli) terhadap pembelian suatu barang atau produk yang dibenarkan oleh ketentuan hukum syar'i.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.155

<sup>22</sup> Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1992), hlm. 21

<sup>23</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo cet.1, 2001), hlm.192

<sup>24</sup> Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), hlm.76

Berdasarkan beberapa definisi diatas dapat dipahami bahwa akad adalah suatu ikatan atau kesepakatan yang mengunci antara pihak pertama dan pihak kedua terhadap suatu transaksi yang dibenarkan oleh syar'i yang meliputi subyek atau pihak-pihak, objek, dan ijab qabul.

Dasar hukum akad yaitu, dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ  
الْعِقَابِ

“ ... dan tolong menolonglah kamu ddalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa an pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”( Q.S. Al-maidah:2)

## 2. Rukun dan Syarat Akad

### a. Rukun-rukun Akad

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, rukun akad ialah ijab dan qabul,<sup>25</sup> dinamakan shighatul aqdi, sedangkan rukun akad yang lain, bahwa akad memiliki tiga rukun, antara lain, yakni:

#### 1) Aqid

Aqid adalah orang yang berakad, disebut juga subjek akad.

Contohnya seperti penjual dan pembeli sembako di pasar.

#### 2) Ma'qud Alaih

Adalah sesuatu yang diakadkan, disebut juga objek akad.

Contohnya seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibah atau pemberian, gadai, dan utang.

<sup>25</sup> Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Op. Cit*, hlm.24

### 3) Maudhu' al-'Aqid

Yakni tujuan atau maksud mengadakan akad, berbeda akad maka berbeda pula maksud dan tujuannya. Misalnya jual beli yang bertujuan memindahkan kepemilikan dari penjual ke pembeli dengan imbalan/upah, atau sewa-menyewa yang bertujuan untuk menggunakan manfaat objeknya saja dengan member imbalan /upah tanpa pemindahan kepemilikan.

### 4) Shighat Al-Aqd (ijab dan qabul)

yakni ijab adalah ungkapan yang pertama disampaikan oleh salah satu pihak yang berkad, dan qabul adalah pernyataan pihak kedua sebagai penerimaan.<sup>26</sup>

### b. Syarat-syarat akad

Adapun syarat-syarat akad secara umum adalah.<sup>27</sup>

- 1) Kedua belah pihak yang melakukan akad cakap bertindak atau ahli.
- 2) Yang dijaddikan obyek akad dapat menerima hukum akad.
- 3) Akad itu diizinkan oleh syara' dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya, walaupun bukan si aqid sendiri.
- 4) Janganlah akad itu yang dilarang syara'.
- 5) Akad itu memberikan faedah.

<sup>26</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.81

- 6) Ijab berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya qabul.
- 7) Bertemu di majelis akad.
- 8) Berakhirnya akad.

### 3. Cara Pelaksanaan Akad

Menurut pendapat para ulama fiqh terdapat beberapa cara dalam penyampaian akad, yakni antara lain:

- a. Tertulis, yakni disampaikan dengan cara tertulis atau disebut juga dengan kitabah. Jika para pihak yang berakad tempatnya berjauhan maka ijab qabul boleh dilakukan dengan tulisan.
- b. Isyarat, cara ini diperbolehkan apabila pihak yang berakad menderita tuna wicara, tuna netra, dan lain sebagainya hingga menyebabkan pihak tersebut tidak dapat membaca maupun menulis.
- c. Perbuatan, misalnya seperti pembeli memberikan sejumlah uang tertentu kepada penjual, kemudian penjual menyerahkan barang yang dibeli pembeli tersebut.
- d. Lisan al-Hal, menurut sebagian ulama, jika seseorang meninggalkan barang dihadapan orang lain, lantas dia pergi dan orang yang ditinggali barang tersebut berdiam diri saja, maka hal tersebut dianggap telah ada akad ida' (titipan).

#### 4. Macam-macam Akad

Dalam fiqih, macam-macam akad sangat beragam, tergantung dari aspek mana melihatnya. Seperti disebutkan menurut urutannya adalah sebagai berikut:<sup>28</sup>

- a. Al-Ijarah (sewa-menyewa)
- b. Al-Istisna (jual beli dengan pesanan)
- c. Al-Bai (jual beli)
- d. Al-Kafalah (penjaminan)
- e. Al-Hiwalah (pengalihan hutang)
- f. Al-Wakalah (perwakilan)
- g. Al-Syarkah (kerjasama)
- h. Al-Mudarabah (kerjasama bagi hasil)
- i. Al-Hibah (sedekah/hadiah)
- j. Al-Rahn (gadai)
- k. Al-Muzara'ah (menumbuhkan tanaman)
- l. Al-Musaqah (paroan kebun)
- m. Al-Wadi'ah (simpanan)
- n. Al-Qardh (pinjaman)

Menurut Muhammad Firdaus NH. Dkk. Bahwa akad-akad syariah dilihat dari sisi ekonomi dengan urutan sebagai berikut.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Asmuni, *Akad Dalam Perspektif Hukum Islam*, (Jakarta: Pustaka Pelajar, 1996), hlm.62

<sup>29</sup> Muhammad Firdaus, *Op.Cit*, hlm.25

- a. Bai'al-Mudarabah (jual beli dengan kerjasama bagi hasil)
  - b. Bai'al-Salam (jual beli dengan pembayaran dimuka)
  - c. Bai'al-Istisna (jual beli dengan pesanan)
  - d. Al-Ijarah (sewa-menyewa)
  - e. Al-Musarakah (perserikatan)
  - f. Al-Qardh (pinjaman)
  - g. Al-Kafalah (penjaminan)
  - h. Al-Wakalah (perwakilan)
  - i. Hiwalah (pengalihan hutang)
  - j. Al-Wadi'ah (simpanan)
  - k. Dhaman (tanggungan)
  - l. Rahn (gadai)
5. Sah dan Batalnya Akad

- a. Akad sah

Syarat-syarat keabshahan untuk menyempurnakan rukun dan syarat terbentuknya akad maka diperlukan tambahan. Setelah rukun beserta beberapa persyaratan akad yang menjadikan akad terbentuk telah terpenuhi, maka akad sudah terwujud. Akan tetapi ia belum dipandang sah jika tidak memenuhi syarat-syarat tambahan yang terkait dengan rukun-rukun akad, yaitu:<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> <https://makalahkompli.blogspot.co.id/2013/03/makalah-pengertian-akad-html/diakses-paa-tanggal-06-Juni-2021-pukul-13.54-WIB>

- 1) Pernyataan kehendak harus dilaksanakan secara bebas. Maka jika pernyataan kehendak tersebut dilakukan dengan terpaksa, maka akad dianggap *fasid*.
- 2) Penyerahan obyek tidak menimbulkan madharat
- 3) Bebas dari gharar, yakni tidak adanya tipuan yang dilakukan oleh para pihak yang berakad
- 4) Bebas dari riba. Empat syarat keabshahan tersebut akan menentukan sah tidaknya sebuah akad. Apabila sebuah akad tidak memenuhi empat syarat tersebut meskipun rukun dan syarat intiqaad sudah terpenuhi, akad tidak sah dan disebut akad fasid. Yakni akad yang telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, tetapi belum memenuhi syarat keabshahannya.

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat telah terpenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksudkan tidak terpenuhi. Maka batal dan keabshahan suatu akad menjadi sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat akad tersebut terpenuhi.

b. Akad Batil (batal)

Kata “Batil” dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa Arab “Bathil”, yang secara leksikal berarti sia-sia, hampa, tidak ada substansi dan hakikatnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan batil

yang berarti batal, sia-sia, tidak benar,<sup>31</sup> dan batal, diartikan tidak berlaku, tidak sah, sia-sia.<sup>32</sup> Jadi dalam Kamus Besar bahasa Indonesia, batil dan batal memiliki arti yang sama.

Ahli-ahli hukum Hanafi mendefinisikan akad batil secara singkat sebagai “akad yang secara syara’ tidak sah pokok dan sifatnya”.<sup>33</sup> Yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syara’ dan karena itu tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun dan syarat terbentuknya, sebagaimana yang telah disebutkan. Apabila salah satu dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad tersebut disebut akad batil yang tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.

Hukum akad batil, yaitu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, dapat diringkas sebagai berikut:<sup>34</sup>

- 1) Bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar’i (secara syar’i tidak pernah dianggap ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apapun. Misalnya, anak kecil yang melakukan akad atau orang yang hilang akal, atau akad yang objeknya benda tidak

<sup>31</sup> Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hlm.98

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm.97

<sup>33</sup> Ibnu Nujaim, *Al-asybah wa-an-Nazha’ir*, (Beirut: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, 1985), hlm.

<sup>34</sup> Khalid Abdullah id, *Mahadi’ at-Tasyri’ al-Islami*, (Rabat: Syirkah al-Hillal al-Arabiyyah li ath-thiba’ah wa an-Nasyr, 1986), hlm.430

berharga dalam pandangan syara' seperti narkoba atau benda mubah yang tidak bertuan.

- 2) Bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak, akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakan akad batil tersebut. Misalnya, barang yang telah diterima oleh pembeli wajib dikembalikan kepada penjual dan harga wajib dikembalikan kepada pembeli. Apabila barang tersebut telah dipakai, diganti nilainya apabila objek yang bersangkutan adalah benda nilai dan dikembalikan yang sama apabila objek yang bersangkutan adalah benda.
- 3) Akad batil tidak berlaku pembenaran dengan cara memberi izin misalnya, karena transaksi tersebut didasarkan kepada akad yang sebenarnya tidak ada secara syar'I dan juga karena pembenaran hanya berlaku terhadap akad maukuf. Contohnya, akad orang hilang akal tidak dapat dibenarkan dengan adanya ratifikasi pengampunya karena akad tersebut sejak semula tidak sah.
- 4) Akad batil tidak perlu di fasakh (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak awal adalah batal dan tidak pernah ada. Misalnya, seperti pembeli berpegang terhadap kebatalan dalam berhadapan dengan penjual dan penjual berhadapan kepada pembeli.
- 5) Ketentuan lewat waktu (at-taqadum) tidak berlaku terhadap kebatalan. Misalnya, penjual tidak menyerahkan objek jual beli

kepada pembeli, kemudian lewat puluhan tahun, dimana pembeli menggugat kepada penjual untuk menyerahkan objek tersebut maka penjual dapat berpegang kepada kebatalan akad berapapun lamanya karena tidak ada lewat waktu terhadap kebatalan.

c. Akad Fasid

Kata “fasid” berasal dari bahasa Arab, merupakan kata sifat yang beraarti rusak. Kata bendanya adalah fasad dan mafsadah yang berarti kerusakan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan fasid adalah suatu yang rusak, busuk (perbuatan, pekerjaan, isi hati).<sup>35</sup>

Akad fasid menurut para ahli hukum Hanafi, adalah akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Perbedaan dengan akad batil adalah bahwa akad batil tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Yang dimaksud dengan pokok disini adalah rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad, dan yang dimaksud sifat adalah syarat-syarat keabsahan yang telah disebutkan terdahulu. Jadi singkatnya akad batil adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat pembentukan akad. Sedangkan akad fasid adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad.

Mayoritas ahli Hukum Islam Maliki, Syafi'i dan Hambali tidak membedakan antara akad batil dan akad fasid. Keduanya sama-sama

---

<sup>35</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Op.Cit*, hlm.1986

merupakan akad yang tidak ada wujudnya dan tidak sah karena tidak menimbulkan akibat hukum apapun.<sup>36</sup> Hukum akad fasid yaitu sebelum dilaksanakan (sebelum penyerahan objek) yaitu akad fasid pada dasarnya tidak menimbulkan akibat hukum dan tidak dapat diratifikasi, dapat pula mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dan wajib difasakhkan.

d. Akad Maukuf

Kata maukuf diambil dari bahasa Arab, yang berarti terhenti, tergantung, atau dihentikan. Ada kaitannya dengan kata maukuf yang berarti “tempat perhentian sementara, Halte”. Bahkan satu akar kata dengan “wakaf”. Wakaf adalah tindakan hukum menghentikan hak bertindak hukum si pemilik atas miliknya dengan menyerahkan milik tersebut untuk kepentingan umum guna diambil manfaatnya.<sup>37</sup>

Kemaukufan aka dada dua, yaitu:

- 1) Tidak adanya kewenangan yang cukup atas tindakan hukum yang dilakukan, dengan kata lain kekurangan kecakapan.
- 2) Tidak adanya kewenangan yang cukup atas objek akad karena adanya hak orang lain pada objek tersebut.

<sup>36</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 249

<sup>37</sup> <http://kamusyariah.blogspot.com>

e. Akad Nafidz Ghair Lazim

Nafidz adalah kata Arab yang belum terserap ke dalam bahasa Indonesia, dan secara harfiah berarti berlaku, terlaksana, menembus. Ada hubungannya dengan kata tanfidz yang sering dipakai dalam bahasa Indonesia dan berarti pelaksanaan, tanfidziah berarti eksekutif. Akad nafidz adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya, sedangkan ghair lazim adalah akad yang tidak mengikat penuh. Jadi akad nafidz ghair lazim adalah akad yang telah memenuhi dua syarat dapat dilaksanakannya segera akibat hukum akad, namun akad itu terbuka untuk di-fasakh secara sepihak karena masing-masing atau salah satu pihak mempunyai hak khiyar tertentu atau karena memang sifat asli akad itu.<sup>38</sup>

6. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan yang mengikat antara pihak yang berakad bisa terjadi sesudah adanya akad. Akad yang batal adalah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad tersebut dirusakkan dengan kemauan sendiri maka dinamakan fasakh. Namun apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang tidak kita kehendaki maka dinamakan infasakh.<sup>39</sup>

Menurut para ulama fiqih, akad dapat berakhir apabila:

<sup>38</sup> Syamsul Anwar, *Op.Cit*, hlm.256

<sup>39</sup> Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shidieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4 (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 89

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut memiliki tenggan waktu.
- b. Dibatalkan oleh para pihak yang berakad, apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika
  - 1) Fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan sakah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi.
  - 2) Berlakunya khiyar syarat, khiyar aib, atau yang lainnya.
  - 3) Akad tersebut tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
  - 4) Tercapainya tujuan akad tersebut secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berkad meninggal dunia

Dalam hubungan ini ulama fiqih menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang berakad, akad yang bisa berakhir karena wafatnya salah satu pihak yang berakad diantaranya adalah akad upah-mengupah atau sewa-menyewa, ar-rah, al-kafalah, dan lain sebagainya.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Cct. Ke-2 (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 109

## B. Sewa-Menyewa (Ijarah) Dalam Islam

### 1. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah)

Sewa-Menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan Al-Ijarah yang berasal dari kata Al-ajaru,<sup>41</sup> berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. Secara etimologi adalah masdar dari kata أَجْر - يُجْر (ajara-ya'jiru). Al-ajaru makna dasarnya adalah pengganti, baik bersifat materi maupun imateri.<sup>42</sup> Sedangkan dalam bahasa Indonesia berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.<sup>43</sup> Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang.<sup>44</sup>

Ijarah adalah akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa. Menurut fikih Islam berarti memberikan sesuatu untuk disewakan dan menurut Sayyid Sabiq, ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi, hakikatnya ijarah adalah penjualan manfaat.<sup>45</sup> Manfaat, terkadang berupa manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai. Dan terkadang berbentuk karya, seperti karya seorang arsitek, tukang bangunan, tukang tenun, penjahit, dan lain sebagainya. Terkadang manfaat itu berbagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaga, seperti khadam (bujang) dan

<sup>41</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. X (Jakarta:PT. raja Grafindo Persada, 2011), hlm 114

<sup>42</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.101

<sup>43</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Ed. I, Cet. II, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 29

<sup>44</sup> WJS. Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. X, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976), hlm. 937

<sup>45</sup> Ascarya, *Op-Cit*, hlm. 99

para pekerja. Pemilik yang menyewakan disebut Mu'ajir (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut Musta'jir (orang yang menyewa-penyewa). Dan sesuatu yang disewa untuk diambil manfaatnya disebut Ma'jur (sewaan). Sedangkan sesuatu yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut Ajran atau Ujah (upah). Ketika akad sewa-menyewa sudah berlangsung, maka penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Dan orang yang menyewakan berhak pula menerima upah, karena akad ini adalah mu'awadhah (pengganti).<sup>46</sup>

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan menurut Bank Indonesia, ijarah adalah sewa-menyewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa.<sup>47</sup>

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan ijarah, antara lain adalah sebagai berikut:

a. Menurut Ulama Hanafiyah ijarah ialah:

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

<sup>46</sup> <http://kutaradja92.blogspot.com/2013/11/sewa-menyewa.html/> diakses pada tanggal 13 Juni 2021 pukul 19:03

<sup>47</sup> Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 151

“ Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”<sup>48</sup>

b. Menurut Ulama Malikiyah ijarah ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقدِ عَلَى مَنفَعَةٍ اَدَمِيٍّ وَبَعْضِ الْمَنْفُؤلَانِ

“ Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.”<sup>49</sup>

c. Menurut Ulama Syafi’iyah ijarah adalah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَّفْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْأَبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

“ Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”<sup>50</sup>

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa sewa menyewa atau ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya tapi bendanya.<sup>51</sup>

Berdasarkan nash-nash diatas, para ulama ijma’ berpendapat tentang kebolehan ijarah. Karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. Ijarah adalah salah satu bentuk aktifitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah-

<sup>48</sup> Hendi Suhendi, *Op-Cit.* hlm. 114

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 114

<sup>50</sup> Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121-122

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 122

menhupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. Ijarah merupakan bentuk mu'amalah yang dibutuhkan manusia. Karena itu, syariat Islam melegalisasi keberadaannya, konsep ijarah merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.

Manfaat sesuatu dalam konsep ijarah, mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi, ijarah merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. Ijarah juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah.<sup>52</sup>

Menurut jenis ijarah dalam hukum Islam ada dua, yaitu:

- a. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*.
- b. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Bentuk *ijarah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) pada bisnis konvensional. Pihak yang menyewa (*lessee*)

---

<sup>52</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 99

disebut *musta'jir*, pihak yang menyewakan (lessor) disebut *mu'jir/muajir*, sedangkan biaya sewa disebut *ujrah*.<sup>53</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ijarah adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pengalihan kepemilikan (ownership) atas barang itu sendiri. Transaksi ijarah didasarkan pada adanya pengalihan hak atas manfaat.<sup>54</sup>

## 2. Perjanjian Sewa Menyewa dalam Hukum Positif

Pasal 1548 KUHPerdota menyebutkan pengertian sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Berdasarkan pada pasal tersebut, yang berbunyi sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya manfaat dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran.<sup>55</sup>

Sewa-menyewa, sama halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensuil. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan mengenai

<sup>53</sup> *Ibid.*,

<sup>54</sup> Faturrahman Djamil, *Op-Cit*, hlm. 151

<sup>55</sup> *Ibid.*,

unsure-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lainnya adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati manfaatnya. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.<sup>56</sup>

Adapun ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

a. Subjek Sewa-menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan terdapat dua pihak yang saling membutuhkan satu sama lain. Pihak pertama adalah yang menyewakan, yaitu pihak yang membutuhkan uang dan memiliki sesuatu yang bisa diambil manfaatnya, dan pihak kedua disebut penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati manfaatnya.<sup>57</sup>

b. Objek Sewa-menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa, benda yang menjadi objek sewa-menyewa benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud, dan tidak terwujud, harus benda tertentu atau dapat

<sup>56</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1975), hlm. 47-48

<sup>57</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Revisi, (Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.346

ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum.<sup>58</sup>

c. Jangka Waktu Sewa-menyewa

Dalam praktik sewa-menyewa yang dimaksud dengan waktu tertentu adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu dan carter menurut perjalanan. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya sewa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, waktu pembayaran uang sewa dan beralihnya waktu sewa.<sup>59</sup>

3. Dasar Hukum Sewa-menyewa

a. Al-Qur'an

Firman Allah dalam surat Al-Qashash ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّاجٍ فَإِنْ آتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْئَلَكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”, berkatalah Dia (Syuaib): “ Sesungguhnya aku bermaksud

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm. 347

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm.348

menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insyaAllah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik”.” (Q.S. Al-Qashash: 26-27)<sup>60</sup>

b. Al-Hadist

Hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yaitu:

عن ابن عُمَرَ رَضِيَ اللهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :  
أَعْطُوا الْوَجِيرَةَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

“ Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering (Riwayat Ibnu Majah)”<sup>61</sup>

c. Ijma

Selain Al-Qur’an dan Al-Hadist, dasar hukum ijarah adalah ijma’. Umat islam pada masa sahabat telah ber-ijma’ bahwa ijarah diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia, semua ulama sepakat dan tidak ada seorang ulama yang membantah kesepakatan ijma’ ini, sekalipun ada beberapa orang yang diantara mereka yang berbeda pendapat, maka hal itu tidak dianggap.<sup>62</sup>

d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)

Berdasarkan KUHP BAB ke-7 bagian ke satu nomor 1547, sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan nama pihak yang satu mengakibatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

<sup>60</sup> Departemen Agama RI, *Op.Cit.*, hlm.388

<sup>61</sup> Al-Hafiz Ibnu Hajar Al-Asqani, *Bulughul Maram*, Penerjemah Achmad Sunarto, (Jakarta: Pustaka azzam, 2000), hlm. 441

<sup>62</sup> Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, hlm.117

kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga pembayaran, yang telah disanggupi oleh pihak tersebut.<sup>63</sup>

#### 4. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (Ijarah)

##### a. Rukun Sewa-menyewa (Ijarah)

Sebagai suatu transaksi umum sewa-menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Menurut jumhur ulama rukun sewa-menyewa ada empat, yakni antara lain:

##### 1) Dua pihak yang berakad

Dua pihak ini terdiri dari orang yang menyewakan yang disebut dengan *Mu'jir*, dan orang yang menyewa yang disebut dengan *Musta'jir*.<sup>64</sup>

##### 2) Adanya akad (Ijab dan Qabul)

Pernyataan kehendak pertama dinamakan *Ijab* dan pernyataan kehendak kedua sebagai jawaban terhadap pernyataan kehendak pertama disebut *Qabul*. Kegiatan menyatakan kehendak antara dua pihak inilah yang dinamakan dengan Ijab dan Qabul.<sup>65</sup>

<sup>63</sup> Subekti dan Tjorosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 40, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), hlm. 381

<sup>64</sup> Suhawardi K Lubis, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 157

<sup>65</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 124

3) Ujrah (imbalan/upah)

Ujrah *merupakan* uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang yang disewakan.

4) Objek/ Manfaat Sewa-menyewa

Yakni barang yang disewakan untuk diambil manfaatnya atau sesuatu yang *dikerjakan* dengan upah-mengupah. Objek ijarah haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.<sup>66</sup>

b. Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Kegiatan sewa-menyewa akan dianggap sah apabila memenuhi syarat-syaratnya, yakni antara lain:

- 1) Yang menyewakan dan yang menyewa telah baligh dan berakal sehat.
- 2) Adanya kerelaan antara kedua pihak, dalam sewa-menyewa tidak boleh ada unsur paksaan, kedua pihak harus menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa.<sup>67</sup>
- 3) Upah/Imbalan, dalam akad sewa-menyewa upah/imbalan harus jelas, dan sesuatu yang bernilai harta.<sup>68</sup>
- 4) Objek sewa, yakni benda yang menyebabkan perjanjian sewa-menyewa terjadi. Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah jika objeknya memenuhi syarat yang telah ditetapkan, antara lain:

<sup>66</sup> Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 233

<sup>67</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 53

<sup>68</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, (Beirut: Dar Al-Kutb Arabiah, 1971), hlm. 177-178

kondisinya bersih, dapat dimanfaatkan, milik sendiri, pihak yang menyewakan mampu menyerahkan barang yang menjadi objek sewa sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan, objek tersebut diketahui dengan jelas, objek tersebut dalam penguasaan pihak yang menyewakan.<sup>69</sup>

## 5. Prinsip dan pelaksanaan Sewa-menyewa (*Ijarah*)

### a. Prinsip sewa-menyewa (*Ijarah*)

Transaksi *Ijarah* dilandaskan pada adanya perpindahan manfaat. Jadi, pada dasarnya prinsip *Ijarah* hampir sama dengan prinsip jual beli, namun bedanya terletak pada obyek transaksinya. Pada jual beli objek transaksinya berupa barang, sedangkan pada *Ijarah* objek transaksinya berupa manfaat.<sup>70</sup>

### b. Pelaksanaan sewa-menyewa (*Ijarah*)

Seperti yang sudah dijelaskan diatas, bahwa sewa-menyewa akan terlaksana dan dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat sewa-menyewa sebagaimana telah ditentukan. Yakni dengan adanya pihak-pihak yang berakad, objek sewa, ijab qabul, dan upah/imbalan untuk manfaat yang diambil dari objek sewa.<sup>71</sup>

<sup>69</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 233

<sup>70</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 185

<sup>71</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, Edisi revisi, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 156

## 6. Kedudukan *Ijarah* dalam Fiqih Muamalah

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk saling membutuhkan satu sama lain dalam hal memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang ia tidak mampu untuk memenuhinya sendiri dan harus berhubungan dengan orang lain. Maka dari itu harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban antar keduanya, yang lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.<sup>72</sup>

## 7. Macam-macam *Ijarah*

Para ulama fikih membagi akad *ijarah* menjadi dua macam, berdasarkan objeknya, yakni:<sup>73</sup>

- a. *Ijarah bil 'amal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. Contohnya seperti buruh pabrik, buruh bangunan, tukang jahit, dan lain sebagainya.
- b. *Ijarah bil manfaat/ijarah ain*, yakni sewa-menyewa dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari benda yang disewa tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut. Seperti menyewa rumah, menyewa kendaraan, dan lain sebagainya.

Sedangkan jika dilihat dari sifatnya macam-macam *ijarah*, ulama fiqh membaginya menjadi dua macam juga, yaitu:<sup>74</sup>

<sup>72</sup> Khumedi Ja'far, *Op. Cit.*, hlm. 182

<sup>73</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 131

- a. Bersifat manfaat, objek akad harus memiliki manfaat yang jelas, objek akad dapat diserahkan dan tidak mengandung cacat, objek akad dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syarat'.
- b. Bersifat pekerjaan, yakni dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Seperti tukang bangunan yang membangun rumah, tukang jahit, dan lain sebagainya.

#### 8. Pembagian dan Hukum Ijarah Berdasarkan Objeknya

*Ijarah* dibagi menjadi dua, yaitu *ijarah* atas manfaat benda (sewa-menyewa) dan *ijarah* atas pekerjaan (upah-mengupah). Menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad *ijarah* adalah kemanfaatan yang bersifat mubah, sedangkan ulama Malikiyah menetapkan hukum *ijarah* sesuai dengan manfaatnya. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijarah* tetap pada keadaannya. Dari berbagai pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa hukum *ijarah* adalah diperbolehkan atas objek sewa yang bersifat mubah dan dilarang atas objek yang diharamkan menurut syariat.

#### 9. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Akad

##### a. Pihak yang menyewakan

Menurut KUHPerdato adalah bagi pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan benda sewaan kepada si penyewa, memelihara objek sewa agar dapat digunakan sebagaimana manfaatnya, dan menjamin penyewa untuk menikmati manfaat dari objek sewa

---

<sup>74</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Op. Cit.*, hlm. 183-185

selama masa sewa berlangsung. Pihak yang menyewakan berhak menerima upah/imbalan dari penyewa atas objek sewa yang diambil manfaatnya.

b. Pihak penyewa

Sedangkan pihak penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah disepakati, menggunakan benda yang disewa dengan baik sesuai dengan kegunaan, mengembalikan benda yang disewa dalam keadaan tetap baik setelah habis masa sewa.

10. Perihal Resiko

Dalam perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa ditanggung oleh pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai manfaat dari objek sewa saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Jadi apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa, maka menjadi tanggung jawab pemilik sepenuhnya, si penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali jika kerusakan barang yang disewakan terjadi karena kesalahan si penyewa (kurangnya pemeliharaan).<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Farid Wajdi dan Suhrawadi K. Lubis, hlm.158

## 11. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa (Ijarah)

Terdapat beberapa hal yang dapat menyebabkan batal dan berakhirnya sewa-menyewa, antara lain yakni:

### a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya jika terdapat kerusakan pada objek sewa yang disebabkan oleh kelalaian pihak penyewa itu sendiri, misalnya karena penggunaan barang yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Dalam kasus seperti ini pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan

### b. Rusaknya barang yang disewakan

Jika objek sewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali yang berakibat tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya rumah yang terbakar, atau menyewa tanah untuk ditanami namun tidak keluar air, dan lain sebagainya.

### c. Berakhirnya masa perjanjian sewa

Apabila tujuan dari sewa-menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuatu dengan yang telah ditentukan kedua pihak maka akad sewa-menyewa telah berakhir.

### d. Adanya udzur

Udzur disini dimaksudkan sebagai suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seperti, seseorang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau hilang dicuri atau bangkrut sebelum

mulai berdagang maka ia selaku pihak penyewa toko dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati sebelumnya.<sup>76</sup>

## 12. Hikmah Sewa-menyewa (Ijarah)

Akibat hukum dari sewa-menyewa adalah jika suatu akad sewa-menyewa telah disepakati, maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang telah dipekat. Kemudian masing-masing mereka (penyewa) halal menggunakan barang yang telah ia sewa dengan cara yang benar itu.

Karena semua manusia selalu mempunyai kebutuhan yang akan terus melekat selama masih hidup, dan manusia tidak dapat memenuhi semua kebutuhan itu sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola interaksi (bermuamalah) dengan sesama umatnya.<sup>77</sup>

Dengan demikian dapat kita pelajari bahwa sewa-menyewa memiliki peranan penting dalam kehidupan sehari-hari. Bisa kita bayangkan betapa sulitnya kehidupan kita jika kegiatan sewa-menyewa ini tidak diperbolehkan. Karena itu, sewa-menyewa diperbolehkan dengan ketentuan yang telah disyariatkan, dan dianjurkan kepada setiap orang untuk mencukupi kebutuhan kita masing-masing.<sup>78</sup>

---

<sup>76</sup> Khumedi Ja'far, *Op. Cit.*, hlm. 184

<sup>77</sup> M. Hasbi Ash-Shiddiqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cct. 1, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), hlm. 427

<sup>78</sup> Sayyid sabiq, *Op. Cit.*, hlm. 199-200

**BAB III**  
**PRAKTIK PERALIHAN OBJEK SEWA STAND UMKM DI KETINTANG**  
**SURABAYA**

**A. Gambaran Tentang Stand UMKM di Ketintang Surabaya**

1. Sejarah Singkat Wilayah Ketintang Surabaya

Ketintang adalah sebuah kelurahan yang terletak di kecamatan Gayungan, yang merupakan sebuah wilayah di Kota Surabaya, dan terletak dibagian selatan Kota Surabaya. Ketintang termasuk wilayah yang ramai dilalui oleh pengendara bermotor serta banyak terdapat kampus dan berbagai lembaga pendidikan mulai dari TK hingga SMA. Sehingga Ketintang memiliki potensi yang sangat besar, baik potensi ekonomi, perdagangan, pendidikan, sumber daya manusia, hingga potensi sosial dan budaya.

Nama ketintang sendiri diambil dari suasana kampung yang dahulu dipenuhi suara “ting..tang..” dari besi yang sedang ditempa, karena warganya banyak yang membuka usaha sebagai pembuat tombak, keris, pisau, dan alat pertanian yang berbahan dasar besi. Namun selanjutnya, perkembangan Ketintang sudah tidak lagi menjadi sentra pande besi maupun pengolahan padi. Pihak kelurahan di Ketintang melakukan pemberdayaan masyarakat melalui berbagai kegiatan yang salah satunya adalah pembuatan batik. Yang kemudian seiring berjalannya waktu wilayah tersebut semakin maju dan ramai hingga membuat warga di sekitar wilayah Ketintang

Surabaya memiliki ide untuk berwirausaha dan mulai berjualan makanan dan minuman di sepanjang jalanan Ketintang, karena wilayah tersebut merupakan wilayah yang ramai hingga sering terjadi kemacetan di wilayah tersebut.

## 2. Keadaan dan Jumlah Penduduk di Ketintang Surabaya

Ketintang Surabaya, memiliki 17521 jumlah penduduk yang terdiri dari 8479 penduduk laki-laki, dan 8772 penduduk perempuan. Keseluruhan penduduk tersebut merupakan asli Warga Negara Indonesia.

Mayoritas agama masyarakat di wilayah Ketintang beragama Islam, yakni sebanyak 17747, agama lain seperti Protestan berjumlah 1883, Katholik dengan jumlah 312, Hindu sejumlah 270 dan Budha dengan jumlah 69.

Berdasarkan pekerjaan yang dimiliki oleh masyarakat Ketintang adalah berstatus sebagai TNI sebanyak 611, Polri sebanyak 615, PNS/BUMN/BUMD sebanyak 2166, Wirswasta sebanyak 2384, buruh sebanyak 49, tukang sebanyak 52 dan fakir miskin sebanyak 384. Jadi, mayoritas status sosial masyarakat Ketintang adalah wiraswasta.

Dari segi Pendidikan masyarakat Ketintang Sekolah Dasar sebanyak 2447, SMP/ sederajat sebanyak 1678, SMA/ sederajat sebanyak 541, D1 sebanyak 149, D2 sebanyak 107, D3 sebanyak 31, S1 sebanyak 2436, S2 sebanyak 1260, dan S3 sebanyak 0. Jadi, faktor Pendidikan yang dimiliki masyarakat Ketintang terbanyak berpendidikan Sekolah Dasar (SD) dan S1.

## **B. Praktik Menyewakan Kembali (Oper Kontrak) yang Terjadi pada Stand UMKM Ketintang Surabaya**

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk usaha yang memberikan manfaat dari suatu benda dengan imbalan/upah yang telah disepakati antar dua pihak dengan memenuhi syarat dan rukun sesuai syariat, hingga menjadikan adanya hak dan kewajiban antar kedua belah pihak. Sebagaimana yang telah terjadi di wilayah Ketintang Surabaya, dengan tujuan untuk memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan lahan sebagai usaha sewa-menyewa stand.

Fenomena sewa-menyewa ini juga banyak terjadi di Kota Surabaya khususnya di wilayah Ketintang, banyak penjual minuman dan makanan berjajar di sepanjang jalan. Menurut warga sekitar, alasan banyaknya pedagang makanan dan minuman di wilayah tersebut karena wilayah tersebut merupakan wilayah yang ramai dilalui pengendara bermotor dan merupakan wilayah kampus sehingga banyak mahasiswa kos yang menjadi sasaran pasar.

Dalam hal ini orang yang menyewakan telah menyediakan lahan kosong yang kemudian untuk ditempati dan dikelola sendiri oleh penyewa. Jadi mulai dari rombongan, meja, kursi, dan perabotan lain dibawa sendiri oleh penyewa yang akan berdagang disana. Penyewa menawarkan lahan miliknya untuk disewakan melalui marketplace, atau media sosial yakni Facebook, dengan begitu akan banyak orang tahu kalau lahan tersebut untuk disewakan, yang selanjutnya orang yang ingin menyewa akan menghubungi dan menemui orang yang menyewakan.

Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu, pihak yang menyewakan akan menjelaskan bagaimana kondisi lahan yang akan disewakan, mulai dari ukuran, fasilitas, hingga harga yang harus dibayar untuk menyewa lahan tersebut.

Kemudian dalam tahap transaksi dilakukan setelah tahap penawaran. Tahap transaksi biasanya diawali dengan penetapan harga, kemudian dilakukan ijab qabul setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Dalam tahap ini juga disepakati hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban setelah proses ijab qabul berlangsung hingga sewa-menyewa berakhir. Adapun rincian tahap transaksi dalam sewa-menyewa stand UMKM di Ketintang Surabaya ini meliputi beberapa hal sebagai berikut:

#### 1. Penetapan Harga

Kedua pihak terlebih dahulu melakukan proses tawar menawar, kemudian barulah dapat disepakati untuk penetapan harga. Dalam praktiknya, untuk menetapkan harga biasanya berdasarkan ukuran, fasilitas, dan jarak dari pusat keramaian atau yang paling dekat jaraknya dengan kampus dan kost mahasiswa (strategis). Semakin dekat jarak stand dengan kampus maka harga sewa lebih tinggi daripada yang lokasi stand nya lebih jauh dari kampus, namun kembali lagi pada kebijakan pemilik masing-masing stand.

Selanjutnya harga sewa juga bergantung pada lamanya waktu stand ini akan disewa, jika menyewa secara tahunan maka akan mendapat harga lebih murah daripada membayar secara bulanan. Dan jika penyewa sudah

menentukan akan sewa berapa lama, misalnya dia akan menyewa selama satu tahun maka uang sewa harus dibayar lunas sebelum stand tersebut ditempati. Dalam sewa-menyewa stand di Ketintang ini, tidak ada perjanjian secara tertulis namun pada awal berakad sudah disebutkan dengan jelas mengenai hak dan kewajiban antar keduanya.

## 2. Ijab dan Qabul Sewa-menyewa

Pelaksanaan sewa-menyewa stand tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Ijab dan Qabul dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang jelas, dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. Ijab dan Qabul terjadi setelah kedua belah pihak telah menyepakati harga sewa. Namun memang sebaiknya ada bukti tertulis untuk perjanjian sewa-menyewa, agar nantinya jika ada suatu permasalahan pada akad ini ada bukti hitam diatas putih.

## 3. Hak dan Kewajiban Sewa-menyewa

Adapun hak dan kewajiban dalam sewa-menyewa stand ini antara lain, yakni:

- a. Pihak penyewa berkewajiban membayar imbalan/harga dari stand yang ia sewa, dan pihak yang menyewakan berhak menerima imbalan tersebut.
- b. Perawatan dan pengelolaan objek sewa sepenuhnya menjadi kewajiban pihak yang menyewa.

- c. Setelah terjadi kesepakatan, maka pihak yang menyewakan tidak berhak menarik kembali objek yang disewakan. Begitu juga dengan pihak penyewa tidak berhak meminta kembali uang sewanya.
- d. Apabila terjadi kerusakan/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab pihak penyewa.

Sewa-menyewa stand menjadi batal atau berakhir karena berakhirnya masa sewa-menyewa sesuai yang telah disepakati kedua belah pihak. Jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti bencana yang menimbulkan kerusakan, kematian, dan lain sebagainya maka hal ini tidak mengakibatkan berakhirnya sewa-menyewa stand tersebut tanpa kesepakatan antar kedua pihak.

Penulis mengambil *sample* dari salah satu pedagang yang ada di Ketintang Surabaya. Praktik sewa-menyewa yang terjadi yaitu pak Slamet Wijaya memiliki lahan stand di Jl. Ketintang Gg. Nirwana No. 133-127, Wonokromo, Kec. Gayungan, Surabaya. Lahan tersebut disewakan kepada Bapak Eko Purwanto untuk dijadikan stand usaha jualan minuman dan makanan dengan harga Rp. 8.000.000 per tahun mulai dari 01 Juni 2020 dan berakhir pada 01 Juni 2021. Lahan stand tersebut masih luas jika digunakan untuk Pak Eko sendiri. Maka dari itu Pak Eko membagi stand tersebut menjadi tiga (3) bagian dan menyewakannya kembali dengan sistem sewa bulanan tanpa memberitahu dan mendapat persetujuan pihak pemilik stand terlebih dahulu.

Namun pada pertengahan masa sewa Pak Eko mengalami penurunan dalam omset penjualan dikarenakan Pandemi pada saat itu sampai saat inipun masih pandemic, maka dari itu Pak Eko memutuskan untuk pindah namun tetap tidak mau rugi karena sudah terlanjur menyewa stand tersebut selama satu tahun dan tidak mungkin untuk meminta uangnya kembali pada Pak Slamet, maka dari itu beliau mengoper sewa stand tersebut kepada Pak Ghifari seorang penjual seblak.

Berdasarkan hasil interview dengan para pihak yang terlibat dalam akad sewa-menyewa dari pihak ke-1 (pemilik stand), pihak ke-2 (Penyewa pertama), pihak ke-3 (penyewa kedua), pihak ke-4 dan 5 (penjual sebelah/saksi) diperoleh suatu data dan beberapa alasan terjadinya praktik menyewakan kembali atau oper kontrak pada stand UMKM di Ketintang Surabaya, yaitu:

1. Pihak ke-1: Pak Slamet (pemilik stand)

Menyewakan lahan untuk digunakan sebagai stand usaha makanan dan minuman. Pak Slamet menyewakan lahan stand dengan harga Rp. 8.000.000 per tahun berawal dari 1 Juni 2020 dan berakhir pada 1 Juni 2021. Akad sewa-menyewa berlangsung secara lisan dan hanya berdasarkan pasara saling percaya satu sama lain, namun untuk bukti pembayaran sewa telah lunas sejak awal sewa kedua pihak menggunakan tanda bukti kwitansi. Motivasi Pak Slamet menyewakan stand tersebut karena stand tersebut tidak beliau gunakan untuk berjualan sendiri, namun beliau tetap ingin mendapatkan penghasilan atau keuntungan dari stand tersebut.

2. Pihak ke-2: Pak Eko (Penyewa pertama yang menyewakan kembali objek yang disewa)

Menyewa stand selama satu tahun dengan harga sewa Rp. 8.000.000 dimulai sejak 1 Juni 2020 dan berakhir pada 1 Juni 2021. Pak Eko menyewa stand tersebut untuk digunakan sebagai tempat berjualan makanan ringan dan minuman yakni sosis bakar dan es cendol. Beliau memilih lokasi stand milik Pak Slamet karena menurut beliau lokasinya cukup strategis, jalan ramai yang banyak dilalui pengendara bermotor, dekat dengan kampus, dan wilayah kos mahasiswa. jadi cocok dengan target pasar beliau yakni mahasiswa dan para pengguna jalan.

Pada pertengahan masa sewa stand tersebut, Pak Eko mengalami penurunan omset yang disebabkan adanya pandemi dan kegiatan perkuliahan mahasiswa dilakukan dari rumah masing-masing, sehingga wilayah kampus dan kos menjadi sepi dan Pak Eko kehilangan hampir 80% pelanggannya. Kemudian Pak Eko memutuskan untuk pindah, namun beliau merasa sayang jika meninggalkan stand yang sudah beliau sewa dan bayar lunas selama satu tahun begitu saja. Maka dari itu beliau menyewakan kembali atau mengoper sewakan stand tersebut dengan harga Rp. 7.000.000 dalam waktu enam bulan berawal dari Desember 2020 dan berakhir pada 1 Juni 2021 sesuai waktu berakhir awal ketika berakad dengan Pak Slamet. Dengan begitu Pak Eko tidak mengalami kerugian sedikitpun atas sewa stand tersebut.

3. Pihak ke-3: Pak Ghifari (Penyewa kedua dari tangan Pak Eko)

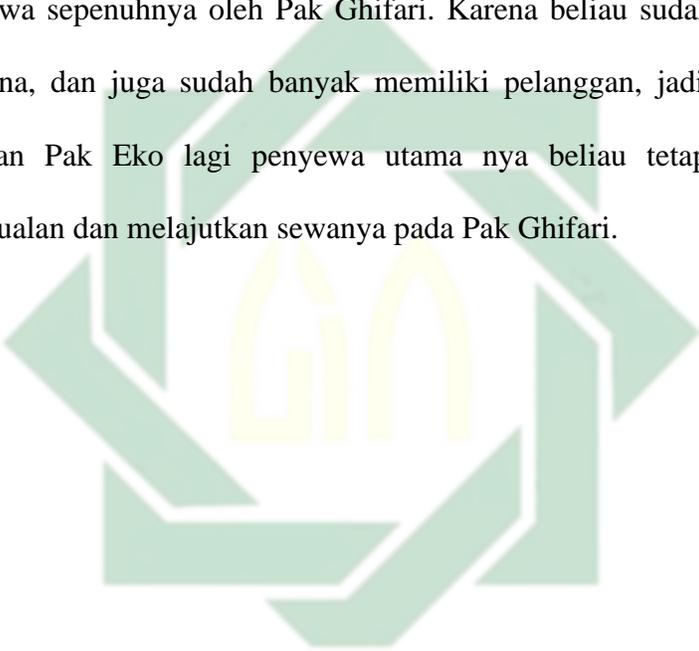
Pak Ghifari menyewa stand dengan harga Rp. 7.000.000 selama enam bulan berawal dari Desember 2020 dan berakhir pada 1 Juni 2021. Pak Ghifari adalah seorang penjual seblak yang baru memulai usahanya. Alasan pak Ghifari menyewa stand tersebut sama dengan kebanyakan orang yang juga berjualan di wilayah Ketintang, yakni karena wilayah tersebut merupakan jalanan yang ramai dilalui oleh pengendara bermotor dan merupakan wilayah dengan beberapa kampus dan sekolah. Jadi beliau merasa tempat tersebut cocok untuk digunakan berjualan seblak yang merupakan makanan yang banyak digemari oleh mahasiswi, pelajar, dan anak kos.

Pada mulanya Pak Ghifari tidak tahu kalau stand tersebut bukan milik Pak Eko sendiri, melainkan Pak Eko juga menyewanya dari Pak Slamet dengan harga Rp. 8.000.000 per tahun. Maka dari itu Pak Ghifari setuju saja dengan harga sewa Rp. 7.000.000 selama enam bulan yang diberikan oleh Pak Eko, namun Pak Eko memberikannya lengkap dengan beberapa meja dan kursi bekas stand Pak Eko. Akad yang dilakukan juga secara lisan dan hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti pembayaran telah lunas sejak awal menyewa.

4. Pihak ke-4: Pak Fendi (pedagang sebelah stand/ sebagai saksi)

Pak Fendi adalah seorang pedagang yang menyewa stand secara bulanan kepada Pak Eko untuk berjualan minuman kekinian yaitu alpukat

kocok. Beliau menyewa stand dengan harga Rp. 750.000 per bulan, disini beliau tidak membutuhkan stand yang luas maka dari itu beliau menyewa sebagian lahan yang masih tersisa dari stand Pak Eko secara bulanan berawal dari Pak Eko menempati stand tersebut hingga sekarang stand tersebut telah disewa sepenuhnya oleh Pak Ghifari. Karena beliau sudah cocok berjualan disana, dan juga sudah banyak memiliki pelanggan, jadi meskipun sudah bukan Pak Eko lagi penyewa utamanya beliau tetap bertahan untuk berjualan dan melanjutkan sewanya pada Pak Ghifari.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

**BAB IV**  
**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN NO. 112 TAHUN 2017**  
**TERHADAP PERALIHAN OBJEK SEWA STAND UMKM DI KETINTANG**  
**SURABAYA**

**A. Praktik Kegiatan Oper Kontrak Stand UMKM**

Berdasarkan pada rumusan masalah, dalam bab ini penulis akan menganalisa data yang penulis dapatkan dari penelitian di lapangan tentang praktik oper kontrak atau menyewakan kembali stand usaha yang belum habis masa sewa tanpa persetujuan dari pemilik sah stand tersebut, dalam hukum Islam berdasarkan pada Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017. Seperti yang telah dijelaskan dalam BAB III dan merujuk pada BAB II sebagai landasan teori, maka dapat dianalisa sebagai berikut:

Dalam bermuamalah, sangat penting untuk memperhatikan kebaikan-kebaikan dan asas didalamnya. Hal ini merupakan bagian yang mendasar dalam syariat Islam dan merupakan salah satu asas hukum Islam, demi kemaslahatan umat ma nusia khususnya pihak yang terlibat dalam akad. Maka dari itu Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri, maupun bagi pihak lain.

Sehingga diharapkan manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain namun tetap sesuai dengan ketentuan agama tanpa ada kecurangan dan kebathilan. Dalam islam, akad sewa manfaat termasuk dalam

kategori ijarah (sewa-menyewa) dan dalam hal ini hukumnya sah atau diperbolehkan, hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat Al-Maidah ayat 2.

Pelaksanaan oper kontrak atau menyewakan kembali stand sewaan yang terjadi di wilayah Ketintang tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa-menyewa pada umumnya. Menyewakan kembali stand sewaan yang terjadi di wilayah tersebut merupakan suatu akad sewa-menyewa terhadap manfaat suatu barang/benda yang telah diketahui manfaatnya dengan imbalan/ upah yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Akad sewa dalam menyewakan kembali stand sewaan ini faktanya terjadi saat seseorang memiliki lahan stand yang tidak terawat namun ia tetap ingin mendapatkan penghasilan dari lahan tersebut, dan ada orang lain yang juga sedang membutuhkan lahan untuk dijadikan stand usaha yang kebetulan lokasi lahan tersebut sesuai dengan yang ia cari. Namun setelah akad sewa menyewa terjadi dan lahan stand tersebut mulai ditempati untuk berjualan, penyewa merasa masih ada sisa sebagian lahan yang bisa ia sewakan kembali dengan tujuan dapat memperoleh penghasilan tambahan dari menyewakan kembali sebagian stand tersebut secara bulanan. Dan pada pertengahan masa sewa, penyewa pertama mengalami penurunan omset yang disebabkan oleh pandemi sehingga dagangannya menjadi sepi. Akhirnya ia memutuskan untuk pindah dan mengoper kontrakkan stand yang ia sewa namun masa sewanya belum habis dan tinggal

enam bulan lagi tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan si pemilik stand tersebut.

Penyewa pertama yang menyewakan stand tersebut menetapkan harga sewa stand sehingga pihak penyewa berikutnya yang berakad dengan beliau dapat langsung meninjau kondisi stand jika sudah cocok dengan harga yang diberikan oleh penyewa pertama. Setelah kedua pihak bertemu dan mengadakan peninjauan maka tahap berikutnya adalah transaksi. Harga sewa ditetapkan sesuai dengan kondisi, fasilitas, dan rata-rata harga sewa stand bulanan di wilayah Ketintang. Selanjutnya, akad ijab dan qabul dinyatakan secara lisan dan hanya berdasarkan pada rasa saling mempercayai satu sama lain dengan kwitansi sebagai bukti pembayaran uang sewa yang sudah lunas diawal sewa.

Sedangkan sistem sewa-menyewa yang digunakan seharusnya sesuai dengan aturan rukun dan syarat dalam hukum Islam. Adapun beberapa ketentuan rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam syariat Islam adalah sebagai berikut:

1. Orang yang menyewakan, dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.
2. Orang yang menyewa, sama juga dengan syarat orang yang menyewakan. Dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.
3. Barang atau benda yang disewakan, dalam hal ini disyariatkan, sebagai berikut:
  - a. Barang yang disewakan memiliki manfaat

- b. Barang yang disewakan bukan termasuk barang-barang yang dilarang oleh Agama
  - c. Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya
  - d. Barang yang disewakan tahan lama atau kekal zat nya
  - e. Barang yang disewakan dapat diserahkan terimakan kepada si penyewa
4. Imbalan/upah (uang sewa) disyariatkan diketahui dengan jelas jumlahnya dan tidak berkurang nilainya, serta bisa membawa manfaat yang jelas
  5. Shighat (ijab qabul) atau akad (perjanjian), dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:
    - a. Akad (perjanjian) harus dilakukan sebelum barang yang disewa digunakan atau dimanfaatkan
    - b. Ijab qabul tidak disangkut pautkan dengan urusan lain anatar pihak penyewa dan yang menyewakan
    - c. Dalam akad ijab qabul harus ditentukan waktu sewanya, apakah mingguan, bulanan, atau tahunan.

Dengan demikian dalam praktik oper kontrak atau menyewakan kembali stand sewaan yang terjadi di wilayah Ketintang Surabaya ini tidak sepenuhnya terpenuhi karena pihak penyewa pertama tidak meminta izin atau setidaknya konfirmasi terlebih dahulu kepada pemilik stand akan menyewakannya kembali dengan membaginya menjadi beberapa bagian stand, dan akan mengoper kontrakkan stand tersebut dikarenakan beliau akan pindah. Sedangkan dalam rukun dan syarat sewa-menyewa dijelaskan bahwa objek sewa haruslah milik

pihak yang menyewakan sendiri atau sudah mendapatkan izin dari pemilik sah. Dalam Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 juga dijelaskan bahwa mu'jir (pemberi sewa) wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad ijarah, dan dijelaskan pula bahwa musta'jir (penyewa) dalam akad ijarah 'ala al a'yan boleh menyewakan kembali kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh mu'jir. Jadi berdasarkan pemaparan kasus diatas penulis dapat menganalisis bahwa seharusnya pihak penyewa izin atau setidaknya konfirmasi terlebih dahulu kepada pemilik sah stand sebelum mengoper kontrak atau menyewakan kembali stand tersebut, agar tidak terjadi kerugian dan kesalahpahaman antara pihak pemilik dan pihak penyewa.

#### **B. Pandangan Hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 Tentang Oper Kontrak atau Menyewakan Kembali Stand Sewaan**

Kegiatan sewa-menyewa yang terjadi di wilayah Ketintang Surabaya dilakukan seperti kegiatan sewa-menyewa pada umumnya. Sewa-menyewa yang terjadi merupakan suatu akad sewa-menyewa terhadap manfaat suatu barang (lahan stand) untuk diambil manfaatnya dengan imbalan/upah yang telah disepakati. Dalam hukum Islam sewa-menyewa disebut dengan Ijarah, yang menurut bahasa berarti imbalan (ganti) dan dapat pula diartikan sebagai balasan, sedangkan menurut istilah yakni suatu akad tentang kemanfaatan dengan suatu imbalan atau penggantian dengan berdasarkan pada rukun dan syarat sewa-

menyewa yang antara lain, adanya pihak-pihak yang berakad, ijab dan qabul (akad), adanya imbalan/upah, dan adanya objek sewa.

Selain rukun dan syarat diatas, ijarah juga memiliki syarat-syarat tertentu, yang apabila syarat-syarat ini tidak terpenuhi maka ijarah dapat dianggap tidak sah. Syarat-syarat tersebut yakni sebagai berikut:

1. Adanya kerelaan antar pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa
2. Segala hal yang berhubungan dengan objek sewa-menyewa harus jelas
3. Barang yang menjadi objek sewa juga harus diketahui dengan jelas
4. Barang yang menjadi objek sewa memiliki manfaat
5. Objek sewa dapat diserahkan
6. Objek sewa bukan termasuk dalam barang yang diharamkan oleh agama

Jika dianalisis dalam hukum Islam mengenai praktik menyewakan objek sewaan di wilayah Ketintang itu adalah dimana kedua belah pihak melakukan sebuah perjanjian menyewakan objek sewaan berupa sewa lahan stand dan stand tersebut di sewakan kembali dengan sistem bulanan dan dioper kontrakkan kepada orang lain sebelum masa sewa stand tersebut habis. Hal ini dapat kita sesuaikan dengan pendapat Suwahrawardi K. Lubis tentang Hukum Ekonomi Islam yaitu “sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatkannya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali. Hal ini diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak atau merubah bangunan yang disewanya. Selain itu, penyewa atau orang yang menempati berkewajiban untuk

memelihara rumah tersebut untuk tetap dapat dihuni sesuai dengan kebiasaan yang lazim berlaku ditengah masyarakat.” Pendapat tersebut dapat kita gunakan sebagai pedoman, namun dalam kasus ini objeknya bukan rumah melainkan lahan stand.

Terdapat beberapa hak dan kewajiban penyewa dalam hukum Islam, yang diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Hak penyewa barang:
  - a. Memanfaatkan barang yang disewa
  - b. Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa
  - c. Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa
2. Kewajiban penyewa barang
  - a. Menjaga barang yang disewa dengan baik sebagaimana mestinya
  - b. Memberikan imbalan/upah terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan
  - c. Mematuhi segala ketentuan yang telah disepakati bersama (antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa)
3. Kewajiban penyewa setelah habis masa sewa
  - a. Menyerahkan objek sewa, misalnya kunci apabila yang disewa adalah rumah
  - b. Jika yang disewa adalah kendaraan, maka ia harus mengembalikan lagi ke tempat asalnya

Berikut adalah ketentuan pengendalian barang objek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

1. Jika objek sewa merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang tersebut kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung barangnya, misalnya sewa-menyewa kendaraan.
2. Jika objek sewa-menyewa merupakan barang tidak bergerak, maka pihak penyewa wajib mengembalikan bagian darinya. Misalnya kunci jika objek sewa tersebut adalah rumah.
3. Jika objek sewa adalah barang berwujud, seperti tanah. Maka pihak penyewa wajib mengembalikan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman sea diatasnya, atau sesuai dengan awal mula kondisi tanah yang disewa.

Dengan demikian menurut hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 praktik menyewakan kembali kembali barang sewaan yang dilakukan pedagang di wilayah Ketintang Surabaya sah dilakukan jika tidak bertentangan dengan syariat Islam yakni penyewa hanya memanfaatkan kegunaan stand tersebut sebagaimana mestinya dan terlebih dahulu meminta izin atau konfirmasi kepada pemilik sah stand tersebut sebelum mengoper kontrak atau menyewakannya kembali. Namun pada kenyataannya pihak penyewa pertama tidak izin kepada pihak pemilik sah dan pemilik tidak mengetahui bahwa stand miliknya juga ditempati orang lain dan selanjutnya berpindah tangan kepada

orang lain. Maka dari itu ketika pemilik mengetahui hal tersebut beliau tidak setuju namun tidak dapat berbuat apa-apa Karena sejak awal perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya dilakukan secara lisan sehingga tidak memiliki kekuatan hukum, dan beliau hanya bisa menegur dan mengancam tidak akan menyewakannya kembali kepada pihak penyewa pertama.



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah penulis paparkan dalam bab-bab sebelumnya tentang praktik peralihan objek sewa stand UMKM di Ketintang Surabaya, maka dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa-menyewa (ijarah) yaitu tentang oper kontrak atau menyewakan kembali stand sewaan di wilayah Ketintang Surabaya diawali dengan kesepakatan anatar pihak pemilik stand dan penyewa yang dilakukan sebagaimana kegiatan sewa-menyewa pada umumnya, yakni dengan akad yang dilakukan secara lisan dan bukti berupa kwitansi pembayaran, tanpa bukti tertulis yang jelas dan hanya berdasarkan pada rasa saling percaya antara kedua belah pihak. Yang kemudian stand tersebut dibagi menjadi tiga bagian dan kemudian disewakan kembali oleh pihak penyewa pertama dengan sistem bulanan, dan selanjutnya karena penyewa pertama akan pindah maka beliau juga mengoper kontrakkan stand sewaan yang tinggal enam bulan lagi masa sewanya tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan izin dari pihak pemilik stand tersebut. Sehingga ketika pemilik mengetahui hal itu, pemilik tidak setuju namun tidak dapat melakukan apa-apa karena perjanjian hanya dilakukan secara lisan dan tidak ada bukti tertulis yang sah dan berkekuatan hukum.

2. Menyewakan kembali barang sewaan menurut hukum Islam sah jika telah memenuhi rukun dan syarat serta ketentuan-ketentuan yang telah disyariatkan. Dalam hukum Islam dan Fatwa DSN No. 112 Tahun 2017 praktik oper kontrak atau menyewakan kembali stand UMKM di wilayah Ketintang Surabaya ini melanggar syarat dan ketentuan, karena kepemilikan seutuhnya objek sewa menjadi syarat syahnya sewa-menyewa. Dalam fatwa DSN juga dijelaskan bahwa memang pihak penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaan kecuali tanpa seizin pemilik sah, dan dalam kasus ini pemilik sah objek sewa tidak menyetujui atau mengizinkannya. Maka dari itu kegiatan peralihan objek sewa ini dianggap tidak sah.

#### **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis memberikan saran kepada para pihak yang terlibat dalam kegiatan sewa-menyewa khususnya pihak penyewa, seharusnya lebih transparan dalam bertransaksi agar tidak menimbulkan kerugian salah satu pihak khususnya pihak pemilik, terlebih jika beragama muslim agar kembali kepada hukum Islam dalam bertransaksi (muamalah) sesuai dengam syariat Islam.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhaq Zainal, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Pustaka Amani, 2002
- Abdullah id Khalid, *Mahadi' at-Tasyri' al-Islami*, Rabat: Syirkah al-Hillal al-Arabiyyah li ath-thiba'ah wa an-Nasyr, 1986
- Achmadi Abu, Cholid Narkubo, *Metode penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, 2005
- Al-Asqani Al-Hafiz Ibnu Hajar, *Bulughul Maram*, Penerjemah Achmad Sunarto, Jakarta: Pustaka azzam, 2000
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- Anwar Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013
- Ashofa Burhan, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineke Cipta, 2010
- Ash-Shiddieqy Hasby, *Falsafah Hukum islam*, Jakarta: bulan bintang 1995
- Ash-Shiddieqy M. Hasbi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997
- Ash-Shiddieqy Tengku Muhammad Hasbi, *Pengantar Fiqh*, Jakarta: Bulan Bintang, 1992
- Ash-Shiddieqy Tengku Muhammad Hasbi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4 Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001
- Asmuni, *Akad Dalam Perspektif Hukum Islam*, Jakarta: Pustaka Pelajar, 1996
- Azwar Saifuddin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007
- Bakker Anton, *Metode-metode Filsafat*, Jakarta: Gahlia, 1998
- Basyir Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press, 2000
- Basyir Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993
- Djamil Faturrahman , *Penerapan Hukum perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Firdaus Muhammad, *Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah*, Jakarta: Ganesa Press, 2000
- Ghazaly Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana,

- Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-2 Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007
- Hasan Iqbal, *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2002
- <http://kutaradja92.blogspot.com/2013/11/sewa-menyewa.html/>- diakses pada tanggal 13 Juni 2021 pukul 19:03
- <https://makalahkompli.blogspot.co.id/2013/03/makalah-pengertian-akad.html/>diakses paa tanggal 06 Juni 2021 pukul 13.54 WIB
- Husain Abdul, at-Tariqi, *Ekonomi Islam*, Bandung: Kencana, 2009
- I Rahman, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996
- K Lubis Suhawardi, Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, Ed. I, Cet. II, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997
- Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Kencana, 2012
- Mas'adi Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Cet. 1, 2001
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Revisi, Bandar Lampung: Citra Aditya Bakti, 2010
- Mustofa Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000
- Nawawi Ismail, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012
- Nujaim Ibnu, *Al-asybah wa-an-Nazha'ir*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1985
- Poerwadarminto WJS., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. X, Jakarta: PT. Balai Pustaka, 1976
- Rofiq Ahmad, *Hukum Islam di Indonesia*, Edisi revisi, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016
- Sabieq Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Beirut: Dar Al-Kutb Arabiah, 1971
- Soetjipto Noer, *Ketahanan UMKM Jawa Timur Melintasi pandemi Covid-19*, Yogyakarta: K-media, 2020
- Subekti dan Tjorosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 40, Jakarta: Pradnya Paramita, 2009

Subekti R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, 1975

Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2008

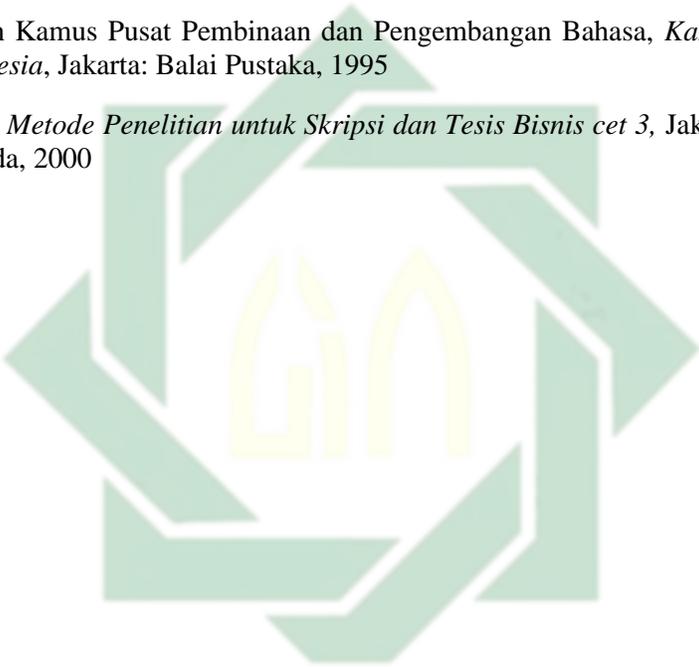
Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. X Jakarta:PT. raja Grafindo Persada, 2011

Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali pers, 2016

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

Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1995

Umar Husein, *Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis cet 3*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A