

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA TOILET
UMUM DI ATAS JALAN PERKAMPUNGAN
(Studi Kasus Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya)**

SKRIPSI

Oleh:

Sonia Ratna Kumalasari

NIM. C72219076



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

**Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Jurusan Hukum Perdata Islam
Fakultas Syariah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Surabaya
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Sonia Ratna Kumalasari
NIM : C72219076
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/
Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa
Toilet Umum Di Atas Jalan Perkampungan
(Studi Kasus Kelurahan Bubutan Kecamatan
Bubutan Tembaan Surabaya)

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

Surabaya, 03 Januari 2022

Saya yang menyatakan,



Sonia Ratna Kumalasari

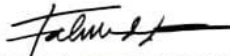
NIM. C72219076

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Sonia Ratna Kumalasari NIM. C72219076 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 03 Januari 2022
Pembimbing,



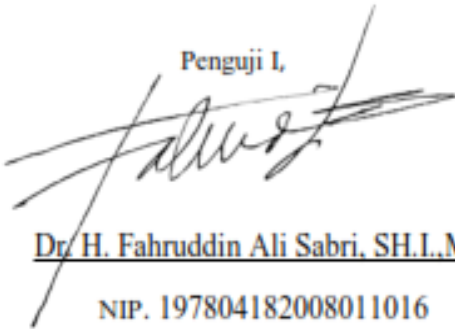
DR. I. Fahrudin Ali Sabri, SH.I., MA
NIP. 197804182008011016

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Sonia Ratna Kumalasari NIM. C72219076 ini telah dipertahankan didepan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN sunan Ampel Surabaya pada hari Jumat tanggal 13 Januari 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

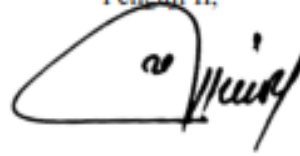
Penguji I,



Dr. H. Fahrudin Ali Sabri, SH.L,MA

NIP. 197804182008011016

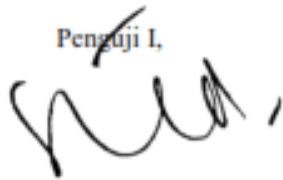
Penguji II,



DR. H. Moh. Imron Rosyadi, M.H.I

NIP. 197704152006041002

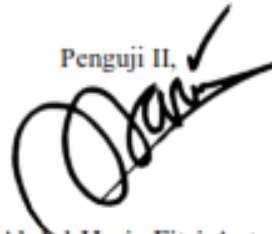
Penguji I,



Moh. Sholihuddin, M. HI

NIP. 197707252008011009

Penguji II,



Abdul Haris Fitri Anto, M.Si

NIP. 198506242020121003

Surabaya, Januari 2023

Menegaskan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



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

NIP. 196303271999032001





KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

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

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Sonia Ratna Kumalasari
NIM : C72219076
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah
E-mail : soniaratnakumalasari@gmail.com

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

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

Yang berjudul:

Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Toilet Umum Di Atas Jalan Perkampungan (Studi Kasus Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan 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 izin 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, 17 Januari 2023

Penulis

Sonia Ratna Kumalasari

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Toilet Umum Di Atas Jalan Perkampungan (Studi Kasus di Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya). Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menjawab pertanyaan dari rumusan masalah: *pertama*, bagaimana praktik sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan Tembaan Surabaya *Kedua*, bagaimana analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.

Metode penulisan yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini, menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Data primer yang digunakan penulis adalah hasil wawancara bersama pengelola, penyewa, dan para warga. Sedangkan data sekunder yang penulis gunakan adalah buku-buku hukum ekonomi Islam yang membahas tentang permasalahan sewa menyewa menurut hukum Islam. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah menggunakan metode wawancara (*interview*) dan dokumentasi (*documentation*). Sedangkan untuk Teknik analisis data yang digunakan oleh Penulis ialah strategi deskriptif kualitatif.

Hasil dari penelitian menyimpulkan bahwa: menurut teori Ijarah, praktik sewa menyewa toilet umum di kelurahan bubutan kecamatan bubutan tembaan surabaya dinyatakan tidak sah karena pada salah satu syarat sewa tidak terpenuhi yaitu manfaat objek yang harus jelas dan shiqat (ijab dan qobul) diketahui oleh kedua belah pihak. Sedangkan menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 praktik sewa menyewa ini tidak sesuai dengan ketentuan yang dijelaskan. Karena dalam praktiknya terdapat adanya kecacatan dalam akadnya. Cacatan tersebut ialah dinilai tidak sesuai dengan rukun dan syarat *ijarah*, yaitu pada *siqhat* (kabul). Pihak yang menyewakan tidak menjalankan kehendak atau amanah diawal perjanjian akad, dimana dalam perjanjian yang telah disepakati bahwa hasil dari sewa menyewa toilet umum tersebut uangnya akan dimasukkan dalam kas RT dan menjadi dana kas RT.

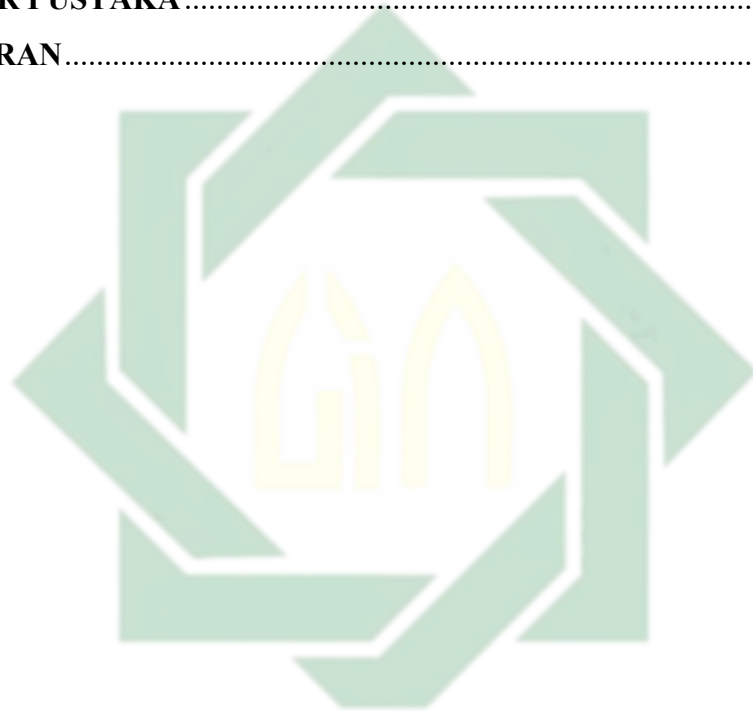
Saran bagi pihak yang melakukan praktik sewa menyewa toilet umum yaitu Pak RT selaku yang menyewakan untuk melakukan hal yang sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati di awal akad. Sehingga tidak akan menimbulkan perselisihan atau kesalahpahaman antara pihak yang menyewakan dengan warga dan tidak ada pihak yang dirugikan.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TRANSLITERASI	xi
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	8
1. Identifikasi masalah.....	8
2. Batasan masalah.....	9
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tinjauan Pustaka.....	9
E. Tujuan Penelitian.....	12
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	12
G. Defisini Operasional.....	13
H. Metode penelitian.....	14
I. Sistematika Pembahasan.....	18
BAB II	20
AKAD IJARAH DALAM HUKUM ISLAM	20
A. Pengertian ijārah.....	20
B. Dasar Hukum ijārah.....	23
C. Landasan Ijmak.....	26
D. Rukun dan Syarat Ijārah.....	27

1. Rukun Ijārah	27
3. Syarat Ijārah.....	28
E. Macam-macam Ijārah.....	30
1. Ijārah atas manfaat (<i>ijārah ‘ala al- ‘ayan</i>)	31
2. Ijārah bersifat pekerjaan (<i>ijārah ‘ala al- ‘amal</i>).....	31
F. Pembayaran ijārah.....	32
G. Menyewakan Barang.....	33
H. Tanggung Jawab ijārah	34
I. Berakhirnya ijārah.....	35
J. Fatwa DSN-MUI Mengenai Ijārah.....	36
BAB III	38
PRAKTIK SEWA MENYEWA TOILET UMUM DI ATAS JALAN PERKAMPUNGAN KELURAHAN BUBUTAN KECAMATAN BUBUTAN TEMBAAN SURABAYA	38
A. Profil Tembaan Surabaya	38
1. Letak Geografis	38
2. Aspek kependudukan.....	40
3. Aspek Ekonomi	42
4. Aspek pendidikan	44
B. Praktik Sewa Menyewa Toilet Umum di Atas Jalan Perkampungan	45
1. Latar Belakang.....	45
2. Sejarah sewa menyewa.....	46
3. Penghasilan Sewa Menyewa	47
4. Penyebab Sengketa Sewa Menyewa	48
BAB IV	52
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA TOILET UMUM DI ATAS JALAN PERKAMPUNGAN	52
(Studi Kasus Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya)	52
A. Praktik Sewa Menyewa Toilet Umum Di Atas Jalan Perkampungan Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya.....	52

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Toilet Umum Di Kelurahan Bubutaan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya.....	55
BAB V	60
PENUTUP	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	62
LAMPIRAN	65



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk ciptaan Allah SWT yang sempurna. Manusia adalah makhluk hidup yang selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan baik dalam kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Dalam menghadapi kebutuhan hidup manusia berharap dapat memenuhi skala prioritasnya. Untuk mencukupi kebutuhan hidupnya manusia tidak bisa melakukan sendiri tetapi membutuhkan orang lain. Manusia tidak pernah lepas dari tindakan ekonomi dalam rangka memenuhi kebutuhan sehari-hari. Salah satu dari tindakan ekonomi yang menimbulkan perjanjian adalah dalam kegiatan muamalah.¹

Hukum Islam mengatur mengenai aturan-aturan tertentu agar tidak terjadi ketimpangan dan kesalahpahaman yang menyebabkan bentrokan antar kepentingan manusia, dalam Islam hubungan antar manusia disebut dengan muamalah. Muamalah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab dengan bermuamalah manusia dapat berhubungan satu sama lain yang menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga akan tercipta segala hal yang diinginkan dalam mencapai kebutuhan hidup. Bermuamalah dalam Islam

¹ Chairuman Pasaribuan dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinaga Grafika, 2004), 5.

sangat dianjurkan asalkan dengan cara yang halal dan wajar. Salah satu kegiatan bermualah ialah sewa-menyewa.²

Ijārah merupakan salah satu praktek muamalah yang dilakukan masyarakat dalam kehidupannya. Islam sangat menganjurkan manusia untuk saling bekerja sama, karena tidak mungkin manusia dapat hidup baik dengan orang lain tanpa ijārah, dapat dikatakan bahwa ijārah pada dasarnya adalah cara untuk memenuhi kebutuhan manusia. Selain itu, ijārah adalah hak yang dapat dilaksanakan dengan menawarkan imbalan, biasanya diberikan dalam bentuk uang yang disepakati para pihak. Imbalan berupa sewa atau ijārah merupakan salah satu bentuk dari upaya tolong menolong sesama manusia. Sebagaimana Allah SWT. berfirman dalam surah *Ath-Thalaq* (65) ayat 6 yang berbunyi:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik. Dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”³

Ijārah diambil dari manfaat suatu benda yang bendanya tidak berkurang sedikitpun. Dalam pengertian lain, praktek ijārah adalah sewa yang bergerak hanya untuk kepentingan harta yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik atau penyewanya. Sebagai imbalan untuk menggunakan barang, penyewa harus membayar biaya kepada pihak yang menyewakan tersebut.

² Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2012), 71.

³ al-Qur'an, 65 (al-Thalaq) : 6..

Rukun dan syarat ijārah harus jelas dan mengenai tujuan akad. Maksudnya, setiap barang yang dijadikan obyek. Adapun syarat akad ijārah ialah:

1. Mengetahui bentuk barang sewaan. Hal ini dapat dilakukan dengan cara menjelaskan tempatnya. Maka dari itu, tidak sah menyewakan salah satu diantara dua rumah, tanpa menunjukkan secara pasti rumah yang akan disewakan.
2. Mengetahui jenis dan sifat manfaat, hal ini dilakukan ketika barang sewaan dapat dimanfaatkan secara berbeda-beda yang secara adat memang tidak ada kebiasaan pemanfaatan khusus. Contohnya adalah tidak sah sewa menyewa tanah tanpa memberitahukan tanaman yang akan ditanam karena pengaruh tanaman terhadap tanah akan berbeda-beda, bergantung pada jenis tanamannya, atau menyewa rumah untuk tempat tinggal, penyewa tidak dipersyaratkan untuk menjelaskan siapa saja keluarga yang akan tinggal bersamanya atau barang- barang apa saja yang akan disimpan di rumah itu.
3. Mengetahui kadar manfaat. Ukuran manfaat berbeda-beda, bergantung pada jenisnya, ada manfaat yang dapat diukur berdasarkan waktu, kadar manfaat yang diukur berdasarkan waktu. Kadar manfaat jenis ini adalah yang tidak dapat diukur selain dengan ukuran waktu. Pemanfaatannya bisa lama atau sebentar, bisa juga banyak atau sedikit. Contohnya adalah

menyewa rumah untuk tempat tinggal. Menempati rumah bisa sebentar, bisa juga lama.⁴

Rukun sewa mneyewa ada dua yaitu: 1) *mu'jir*, dan *musta'jir*, 2) *Shiqhot*, *mu'jir* adalah orang yang memberikan upah. Sedangkan *muta'jir* adalah orang yang menerima upah. *Shiqhot* adalah *ijab* dan *qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*. *Musta'jir* dibolehkan menyewa bagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad. Adapun rukun yang berkaitan dalam sewa menyewa *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menerima upah) adalah sebagai berikut:

1. *Mu'Jir* adalah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi yang berakad ijarah di syartkan mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewakan. kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk maka, akad menjadi tidak sah.⁵

⁴ Bugha, Mustafa Dib., *Fiqh Al-Mu' awadhah* (Jakarta: Hikmah, 2009). 155

⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 4*, Pena Ilmu dan Amal,(Jakarta, 2006), h. 2005

2. *Shighot* (ijab qabul) antara *mu'jir* dan *musta'jir* misalnya: orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasan untuk memanfaatkannya. Dalam Hukum Perikatan Islam, ijab diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qobul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya ijab.⁶

Akad yang dapat membatalkan akad *ijārah* sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika di tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijarah* jika ada kejadian- kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.⁷

Perjanjian *ijārah* dilakukan sebagaimana pada umumnya, yaitu setelah berlangsung akad, maka para pihak saling serah terima.⁸ Pihak yang

⁶ Hendi Suhendi, Op.Cit., hal 116

⁷ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat Edisi Pertama*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 284.

⁸ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 193.

menyewakan berkewajiban menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan pihak penyewa berkewajiban memberi uang sewa. Akad ijārah tidak terjadi perpindahan atas kepemilikan objek ijārah , namun hanya terjadi perpindahan hak pakai dari pemilik yang menyewakan barang atau jasa kepada penyewa tersebut. Pihak yang menyewakan (pemilik manfaat) disebut dengan *mu'jir*, pihak yang menyewa disebut dengan *musta'jir*, objek sewa disebut dengan *ma'jur*, dan imbalan sewa tersebut disebut dengan ujah. Seperti halnya firman Allah Swt. dalam surah *Al-Zukhruf* ayat 32:

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

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kamilah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”⁹

Dia telah membeda-bedakan di antara makhluk-Nya dalam membagikan pemberian-Nya kepada mereka berupa harta, rezeki, akal, dan pengertian serta pemberian lainnya yang menjadi kekuatan lahir dan batin bagi mereka. Adapun firman Allah SWT agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain sebagai pekerja. Menurut suatu pendapat, makna ayat ialah agar sebagian dari mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan, karena yang lemah memerlukan yang kuat dan begitu pula sebaliknya.

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2004), 608.

Maka dari penelitian ini dapat kita pahami bahwasannya ketika ada perbuatan yang mengandung kemufasadatan, kerusakan atau kemudhorotan dan juga mengandung kemaslahatan atau kebaikan. Maka yang harus kita pilih adalah menghindari kemufasadatan, kerusakan atau kemudhorotan harus kita dahului. Masyarakat yang rendah ekonomi memiliki tata ruang yang kumuh membuat mereka kurang menyadari arti penting dari fungsi toilet umum merupakan salah satu sarana fasilitas umum yang digunakan bersama untuk keperluan mandi, mencuci dan buang air oleh beberapa keluarga dilokasi pemukiman tertentu yang dinilai tingkat kemampuan ekonomi rendah dan berpenduduk cukup padat.¹⁰

Akad sewa menyewa atau ijārah (sewa menyewa) yang terjadi di Jalan Tembaan Surabaya adalah akad sewa menyewa toilet umum. Dalam hal ini Warga yang membangun toilet umum tersebut memiliki kerja sama dengan bapak Rukun Warga (RT) dalam sistem bagi hasilnya, dalam bentuk perjanjiannya yaitu, toilet umum ini disewakan kepada masyarakat. Lalu setelah uang modal pembangunan tersebut balik modal maka uang dari hasil sewa toilet umum itu masuk ke kas RT, sebagai dana kas RT. Namun realitanya laporan mengenai hasil sewa menyewa toilet umum tersebut tidak pernah di publikasikan, oleh sebab itu hal tersebut yang menjadi asumsi masyarakat sekitar menilai bahwa uang tersebut di konsumsi sendiri.

¹⁰ Nurul, *Wawancara*, 14 Desember 2022

Sewa menyewa toilet umum merupakan salah satu bentuk dari banyaknya sewa menyewa. Latar belakang terjadinya praktik sewa menyewa toilet umum berawal dari masyarakat jalan tembaan yang mayoritas tidak memiliki toilet umum dan pendatang. Sehingga terdapat salah seorang yang Ingin membangun toilet umum tersebut guna untuk membantu masyarakat sekitar.

Namun pada proses transaksi akad sewa menyewa *ijārah* pemilik tanah yang menyewakan tanah untuk dijadikan toilet umum tersebut memiliki sistem kerjasama bagi hasil sebagian hasil dari pembiayaan sewa tersebut untuk dikembalikan lagi kepada warga. Dalam hukum Islam mengenal akad ijarah harus sesuai dengan perjanjian diawal akad sewa menyewa tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Toilet Umum diatas Jalan Perkampungan Tembaan Surabaya”.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis dapat mengidentifikasi masalah sebagaimana berikut:

- a. Toilet umum yang digunakan oleh warga setempat mengalami ketidaksesuaian dalam akad.
- b. Harga sewa menyewa toilet umum tidak dipublikasikan kepada warga.
- c. Kurangnya pengetahuan tetang hukum Islam yang mengatur transaksi sewa menyewa yang sah dalam syariat

2. Batasan masalah

Dari beberapa masalah yang telah teridentifikasi diatas, agar fokus pada maksud dan tujuan penelitian adanya praktik sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan tembaan surabaya., maka penulis membatasi penelitian sebagaimana berikut:

- a. Praktik sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.
- b. Analisis hukum islam terhadap sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.

C. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana praktik sewa menyewa toilet umum diatas jalan Perkampungan Tembaan Surabaya?
2. Bagaimana analisis hukum islam terhadap sewa menyewa toilet umum diatas jalan Perkampungan Tembaan Surabaya?

D. Tinjauan Pustaka

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang berlangsung di lokasi jalan tembaan surabaya. Objek dari peneletian tersebut adalah mengenai sewa menyewa mck diatas jalan perkampungan tembaan surabaya yang dimana terdapat bangunan yang didirikan diatas jalan perkampngan bukan milik pribadi melainkan milik bersama.

Pada tahapan ini, penulis mencoba memberikan informasi mengenai penelitian atau karya ilmiah terdahulu agar tidak terjadi timpang tindih. Sehingga sejauh ini penulis belum menemukan penelitian yang spesifik membahas mengenai “Analisis hukum islam terhadap sewa menyewa toilet umum diatas jalan Perkampungan Tembaan Surabaya. Berikut merupakan penelitian mengenai sewa menyewa yang dilakukan sebelumnya:

Pertama Skripsi yang ditulis oleh Wiwik Setia Wati berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan Yang Digantikan Ahli Warisnya”. Penelitian tersebut membahas tentang perjanjian sewa menyewa lahan pertanian dimana tanaman yang ditanam ini memperoleh panen (berhasil) maka nanti pihak penyewa membayar biaya sewa dengan sejumlah uang tertentu. Namun setelah akad itu berlangsung, pemilik lahan meninggal dunia dan penyewa tetap melanjutkan sewa nya yang digantikan oleh ahli warisnya. Tetapi kenyataannya setelah pemilik lahan meninggal penyewa mulai melakukan kecurangan-kecurangan.¹¹ Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut membahas tentang syarat objek mengenai identitas fisik dan jangka waktu sewa sedangkan penulis membahas mengenai kepemilikan objek.

¹¹ Wiwik Setia Wati, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan Yang Digantikan Ahli Warisnya*” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2018), 25.

Kedua skripsi yang ditulis oleh Nur Rohman berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto”. Penelitian tersebut membahas tentang pelaksanaan sewa menyewa terhadap tanah yang dilakukan masyarakat desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto yaitu dengan cara mengambil atau menggali tanah kemudian tanah yang di sewa diambil digunakan untuk membuat batu bata. Jadi, pelaksanaan membuat batu bata ini tidak sesuai dengan akad ijārah, karena yang diambil dalam menyewa tanah tersebut adalah tanahnya yang dilakukan secara sengaja sedangkan tanah itu adalah barang.¹² Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut membahas mengenai objek sewa menyewa yang tidak utuh dan tidak sesuai dengan teori ijārah sedangkan penelitian penulis membahas mengenai kepemilikan objek tanah yang disewakan.

Ketiga Skripsi yang ditulis oleh Siti Hana Kholishoh berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjarang Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara)”. Penelitian tersebut membahas tentang pelaksanaan praktik sewa menyewa pohon mangga di Desa Banjarang melakukan akad sewa dengan menerima uang sewa dari

¹² Nur Rohman, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto*” (Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018), 5.

penyewa dan meminta bagian dari hasil panen yang nantinya diperoleh oleh penyewa dengan sistem bagi hasil berdasarkan keuntungan yang terjadi kesepakatan antara pemilik pohon dengan penyewa pohon mangga, setiap panen pohon tersebut dengan jumlah uang sewa dan nisbah bagi hasil yang telah disepakati bersama. Kedua belah pihak saling diuntungkan dan tidak ada paksaan dari akad tersebut sehingga tidak bertentangan dengan hukum Islam.¹³ Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya ada pada objek sewa menyewa pada penelitian tersebut objek sewa menyewa merupakan milik pihak penyewa namun dalam penelitian penulis objek sewa menyewa bukan milik pihak penyewa.

E. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan diatas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini dapat dilihat kegunaannya dari dua aspek yaitu meliputi aspek teoritis dan aspek praktik. Dalam penelitian tersebut penulis

¹³ Siti Hana Kholishoh, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjarang Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara)*" (Skripsi, UIN WaliSongo Semarang, 2017), 2.

memfokuskan atas dua aspek tersebut atas hasil penelitian yang dilakukan, yaitu

1. Aspek teoritis

- a. Dengan adanya penelitian ini penulis berharap dapat memberikan pengetahuan baru mengenai analisis ijārah (sewa menyewa) dan analisis hukum Islam mengenai akad ijārah (sewa menyewa).
- b. Diharapkan dapat memberikan masukan pemikiran dalam mengembangkan keilmuan kepada mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum terutama prodi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara praktik

Penulis berharap hasil penelitian ini bisa menjadi bahan acuan untuk para pihak yang melakukan akad sewa menyewa toilet umum yang dilakukan sesuai dengan Hukum Islam agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

G. Defisini Operasional

Definisi operasional membahas mengenai batasan pengertian yang nantinya akan dijadikan pedoman untuk menyusun tulisan agar tidak terjadi kesalahan dalam memahami judul pembahasan. Biasanya berisi penjelasan tentang pengertian dari konsep, serta bersifat pelaksanaan suatu kegiatan.¹⁴

¹⁴ Widjono Hs, *Bahasa Indonesia* (Jakarta: PT Grasindo, 2007), 120.

menjelaskan definisi operasional dalam sebuah penelitian sangatlah penting, hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalah pahaman pada saat pengumpulan data dan juga agar memudahkan kita untuk memahami isi dari pada penulisan penelitian ini.¹⁵

Sesuai judul penelitian ini yaitu analisis hukum islam terhadap sewa menyewa mck (mandi, cuci, kakus) diatas jalan perkampungan tembaan surabaya, Maka peneliti menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Analisis hukum Islam mengenai akad ijārah (sewa menyewa) harus dinyatakan dengan tegas dan jelas serta dapat dimengerti oleh kedua belah pihak yang berakad.
2. Sewa menyewa toilet umum yang dilakukan dua pihak untuk melakukan sewa menyewa toilet umum tersebut. Jadi yang dimaksud dengan Analisis hukum islam terhadap Praktik Akad ijārah Toilet Umum diatas Jalan Perkampungan Tembaan Surabaya adalah analisis hukum Islam mengenai praktik akad sewa menyewa Toilet Umum diatas Jalan Perkampungan Tembaan Surabaya berdasarkan analisis hukum islam.¹⁶

H. Metode penelitian

Metode penelitian adalah metode ilmiah yang digunakan untuk memperoleh data dengan tujuan dan kegunaan tertentu melalui pencarian, penggalan, dan pembahasan data dalam suatu penelitian.¹⁷ Metode

¹⁵ Gede Muninjaya, *Langkah-Langkah Praktis Penyusunan Proposal Dan Publikasi Ilmiah* (Jakarta: EGC, 2003), 24

¹⁶ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat, cet. ke-1* (Jakarta: Kencana, 2010), 277.

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2011), 2.

yang digunakan oleh penulis yakni penelitian lapangan. Maka dari itu, penulis membutuhkan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) berbentuk kualitatif. Kualitatif merupakan penelitian lapangan atau *field research* dimana peneliti mengumpulkan data secara langsung yang menjadi subyek penelitian. Penelitian ini memiliki karakteristik bahwa data akan dipaparkan pada keadaan sewajarnya dan sebagaimana adanya dengan tidak merubah penelitian tersebut. Oleh karena itu, peneliti mengamati dan mewawancari para pihak yang melakukan akad sewa menyewa tersebut.

2. Data yang dikumpulkan

Data merupakan hasil pengamatan penulis dengan tujuan untuk mengungkapkan suatu kebenaran yang akurat.¹⁸ Dalam penelitian tersebut terdapat dua jenis data yang digunakan diantaranya:

- a. Data yang berkaitan dengan praktik sewa-menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.
- b. Analisis hukum Islam terhadap sewa-menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.

3. Sumber Data

Sumber data merupakan hasil dari subyek yang dapat memberikan informasi. Sumber data akan diambil dari dokumen, hasil wawancara,

¹⁸ Mamik, *Metedologi Kualitatif* (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2015), 77.

catatan lapangan dan hasil dari observasi. Dalam penelitian ini menggunakan dua sumber data, yaitu:

a. Sumber Data Primer

Sumber primer adalah sumber data pokok yang dibutuhkan dalam memperoleh data-data yang berkaitan langsung dengan obyek penelitian.¹⁹ Dengan kata lain data yang disajikan atau dideskripsikan tentang orang atau pihak yang hadir pada saat kejadian, diantaranya meliputi dari:

- 1) Rifai selaku pihak penyewa.
- 2) Mirza selaku menyewakan.
- 3) Warga Sukono, Hermanto, dan Suroto.
- 4) Saiko selaku tokoh masyarakat Tembaan Surabaya.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber sekunder merupakan data yang telah dikumpulkan bertujuan untuk menyelesaikan masalah yang sedang diteliti. Data yang dikumpulkan berupa artikel, jurnal, buku serta situs di internet yang berkaitan dengan penelitian yang ingin dituju.

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data adalah prosedur yang dilakukan secara sistematis dan sesuai standar untuk memperoleh informasi yang

¹⁹ Sandu Siyoto dan Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 67.

dibutuhkan. Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah metode kualitatif dengan rincian sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Komunikasi berbentuk tanya jawab dalam hubungan tatap muka yang dilengkapi dengan kata-kata verbal. Teknik pengumpulan data ini dilakukan penulis mengajukan pertanyaan langsung kepada para pihak yang bersangkutan.²⁰

5. Teknik pengolahan data

Setelah data terkumpul, maka harus dilakukan proses pengolahan data yang meliputi beberapa langkah sebagai berikut:

a. *Editing*

Editing berarti memeriksa atau memilih semua informasi yang diterima. Dari berbagai sudut pandang seperti keaslian serta kesesuaian dan juga adaptasi terhadap masalah yang diteliti.²¹ Peneliti memeriksa data yang dikumpulkan terkait sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan tembakan surabaya.

b. *Organizing*

Organizing adalah mengatur dan menyusun informasi yang digunakan peneliti membantu menganalisis data yang baik. Kemudian

²⁰ Gulo W, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), 119

²¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2016), 125

peneliti mengecek kembali data yang didapatkan terkait sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Tembaan Surabaya.

c. Analisis

Analisis merupakan langkah lanjutan dalam menjelaskan data sampai tercapai suatu kesimpulan mengenai sewa-menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan tembaan surabaya.

6. Teknik Analisis Data

Penelitian ini dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif yang menghasilkan data induktif, yaitu melalui penyajian peristiwa atau fakta atau keadaan yang timbul selama penyelidikan terjadi dengan apa yang sebenarnya terjadi. Penulis menganalisis data kualitatif dengan cara mendeskripsikan atau jelaskan informasi yang diperoleh terhadap sewa-menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan tembaan surabaya.

I. Sistematika Pembahasan

Secara sistematis diatur sedemikian rupa dalam pembahasan penelitian ini penulisannya lebih sistematis dan juga lebih mudah dipahami tema Pembahasan penelitian ini dibagi menjadi lima bagian-bagian atau kelompok, yang masing-masing dapat terdiri dari beberapa sub bab. Sistematika pembahasan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

Bab satu adalah pendahuluan yang berisi deskripsi yang mengenai latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian

pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional dan sistematika pembahasan.

Bab kedua yaitu membahas mengenai teori ijārah. Termasuk memahami rukun-rukun, asas hukum, dan syarat-syaratnya, berbagai jenis pembayaran sewa dan jangka waktu akad.

Bab ketiga yaitu membahas mengenai gambaran umum lokasi penelitian, profil wilayah terjadinya akad sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan. Bab ini juga menjelaskan mengenai praktik akad sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan tembaan surabaya.

Bab keempat yaitu membahas mengenai analisis ijārah beserta analisis terhadap sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan. Bab ini juga menjelaskan mengenai praktik akad sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan tembaan surabaya, yaitu meliputi sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan. Bab ini juga menjelaskan mengenai praktik akad sewa menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan tembaan surabaya.

Bab lima merupakan bab terakhir berisi kesimpulan tentang hasil penelitian, yang sekaligus merupakan jawaban dari masalah dan berisi saran-saran untuk semua pihak.

BAB II

AKAD *IJARAH* DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian *Ijarah*

ijārah berasal dari kata bahasa Arab yaitu *ajarha* memiliki arti sewa-menyewa dan memiliki sinonim sebagai berikut:¹

1. *Aakray* yang memiliki arti menyewakan, seperti dalam kalimat *aajar alshsy'* (menyewakan sesuatu)²
2. *A'dhahu ajrha* yang memiliki arti ia memberinya upah, seperti dalam kalimat *aajar fulanaan ealay kadha* (ia memberikan kepada si Fulan upah sekian)³
3. *Asthabahu* yang memiliki arti memberinya pahala, seperti dalam kalimat *ajarahallahu abdhahu* (Allah memberikan pahala kepada hamba-Nya)⁴

Al-ijārah ialah jenis akad yang digunakan untuk mengambil manfaat (*ajraan*) dengan jalan penggantian. Selain itu, maksud dari “Manfaat” ialah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakan barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya, tetapi sifatnya, dan dibayar sewa. Seperti, rumah yang dikontrakkan/disewa dan mobil yang disewa untuk perjalanan.

¹ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia*, (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, t.t), 28.

² Ali Mutahar, *Kamus Mutahar Arab-Indonesia*, (Jakarta: Hikmah, 2005), 129

³ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, *Op. Cit*, 161.

⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amazah, 2015), 315

Menurut Sayyid Sabiq sewa merupakan suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Jadi, pada hakikatnya sewa adalah perjalanan manfaat.⁵ Selain itu, sewa menyewa dapat diartikan sebagai pengambilan manfaat dari sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, atau dengan terjadinya peristiwa sewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Misalkan seseorang menyewa suatu kedai untuk berniaga lalu terbakar atau dicuri atau dirampas maka bolehlah ia membatalkan penyewaan.

Pengertian akad ijārah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁶ Dengan demikian, dalam akad ijārah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Maka dapat disimpulkan bahwa ijārah adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian yang telah ditentukan oleh *syara'* tanpa diakhiri dengan kepemilikan. Dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut *mu'jir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*,

⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Jilid 5*, (Matraman Dalam III: PT. Tinta Abadi Gemilang, 2013), 145.

⁶ Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), 96.

kemudian untuk benda yang disewakan disebut dengan *ma'jur*, dan sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut *ajran* atau *ujrah*.⁷

Dari definisi *ijārah* tersebut, dapat disimpulkan bahwasannya pengertian *ijārah* adalah menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan. Apabila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Sewa-menyewa *baye almanafie* adalah menjual manfaat dan upah-mengupah *baye alquati* adalah menjual tenaga atau kekuatan.⁸ Dalam penlaksanannya atau penerapannya, *ijārah* dapat dipilah menjadi dua bagian besar, yaitu:

1. *Ijārah bi al-quwwah*, yaitu *ijārah* dapat dikatakan *ijārah bi al-quwwah* apabila yang disewakan itu berupa jasa atau tenaga manusia
2. *Ijārah bi al-manfa'ah*, yaitu *ijārah* dapat dikatakan *ijārah bi al-manfa'ah* apabila yang disewakan berupa barang.

Namun dari kedua macam *ijārah* tersebut memiliki prinsip-prinsip yang sama, yakni menyewa atau menyewakan sesuatu.⁹

Ijārah sebagaimana perjanjian lainnya merupakan perjanjian yang bersifat konseptual, yaitu mempunyai kekuatan hukum pada saat sewa menyewa berlangsung. Pihak yang menyewakan (*Mu'jir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*), dan dengan

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 3*, (Bandung: PT. Al-Maarif, 1987), 7.

⁸ Sohari, Ruf'ah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 168.

⁹ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 88.

diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewa.¹⁰

Dari pengertian di atas dapat diketahui bahwasannya transaksi sewa-menyewa dapat dibenarkan atau diperbolehkan oleh Allah. Hal ini dikarenakan dalam sewa-menyewa hanya pemindahan manfaat (hak guna) suatu benda, bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Sehingga sewa tanah merupakan akad pengambilan hak manfaat atas tanah dengan memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan diawal perjanjian antara kedua belah pihak.

B. Dasar Hukum Ijarah

Jumhur Ulama sepakat bahwa *ijārah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh *syara'*. Alasan jumhur Ulama membolehkan akad *ijārah* atas dasar sumber hukum baik Al-Qur'an, hadis, dan juga ijmak.

1. Al-Qur'an

a. Firman Allah dalam surah At-Talaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

“Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka”¹¹

¹⁰ Chairuman Pasaribu, Suwardi K. Lubis, *Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 52.

¹¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Op.cit.*, hal.446.

- b. Firman Allah dalam surah Az-Zukhruf ayat 32

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

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kamiilah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”¹²

Dia telah membeda-bedakan di antara makhluk-Nya dalam membagikan pemberian-Nya kepada mereka berupa harta, rezeki, akal, dan pengertian serta pemberian lainnya yang menjadi kekuatan lahir dan batin bagi mereka. Adapun firman Allah SWT agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain sebagai pekerja. Menurut suatu pendapat, makna ayat ialah agar sebagian dari mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan, karena yang lemah memerlukan yang kuat dan begitu pula sebaliknya.

Firman Allah dalam surah Al-Qasas ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Dan diantara kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”¹³

2. Hadis

¹² Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya* (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2004), 608.

¹³ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, 28: 26.

- a. HR Ibn Majah;¹⁴

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ -رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا- قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ (أَعْطُوا
الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ) رَوَاهُ ابْنُ مَاجَةَ

“Berikanlah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum keringatnya kering.” (HR Ibnu Majah).

- b. HR. an-Nasa’iy, Abdurrazaq, dan al-Baihaqiy; dari Abu Hurayrah dan
Abu Said al-Khudriy;¹⁵

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ إِذَا اسْتَأْجَرْتَ أَجِيرًا فَأَعْلَمَهُ أَجْرَهُ

Rasulullah saw bersabda:

“Barang siapa yang menyewa seseorang hendaklah ia beritahu upahnya.”

- c. HR. Ahmad¹⁶

إِنَّ النَّبِيَّ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: { مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا، فَلْيُسَلِّمْ
لَهُ أَجْرَتَهُ } رَوَاهُ عَبْدُ الرَّزَّاقِ وَفِيهِ انْقِطَاعٌ، وَوَصَلَهُ النَّبِيَّ هَقِيٌّ مِنْ
طَرِيقِ أَبِي حَنِيفَةَ

Nabi saw bersabda “Barang siapa yang menyewa seseorang maka beritahulah upahnya.” Hadist diriwayatkan oleh Abdurrazaq tetapi di dalamnya memuat sanad yang terputus dan al-Bayhaqiy telah menjadikannya *muttasil* dari jalur riwayat Abu Hanifah.

حَدَّثَنَا أَبُو كَامِلٍ حَدَّثَنَا حَمَّادٌ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ أَنَّ
النَّبِيَّ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ نَهَى عَنْ اسْتِئْجَارِ الْأَجِيرِ حَتَّى
يُبَيَّنَ لَهُ أَجْرُهُ وَعَنْ أَنْجَشِ وَاللَّمْسِ وَالْإِقَاءِ الْحَجَرِ (احمد باقي مسند
المكثرين: مسند أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ ١١٢٢٢،

¹⁴ Ibn Majah, “Sunan Ibn Majah”, Hadist no.2434, Kitab: al-Ahkam, Bab: *Ajr al-Ajra dalam Mausu’ah al-hadist ash-Sharif, edisi ke-2* (Ttp: Global Islamic Software Company, 19991-1997).

¹⁵ An-Nasa’iy, Sunan an-Nasa’iy, Hadist nomor 3739, Kitab: *al-Ayman wa an-Nudhur*, Bab: Kitab *al-Muzara’ah ath-Thalis min ash-Shurut fih al-Muzara’ah dalam ibid.*

¹⁶ Ahmad ibn Hanbal, “Sunan Ahmad”, Hadisth no.11139, 11222 dan 11248 Kitab: Baqiy al-Musnad al-Mukaththirin, Bab: *Musnad Abu Said al-Khudriy dalam ibid.*

(۱۱۳۹)

Abu Kamil telah meriwayatkan kami, Hammad juga telah meriwayatkan kami bersumber dari Hammad bersumber dari Ibrahim bersumber dari Abu Sa'id al-Khudriy: "Bahwa Nabi saw melarang membayar upah jasa seseorang yang tidak jelas upahnya, juga melarang jual beli yang bersifat, manipulatif, spekulatif, dan barang yang tidak pasti.

C. Landasan Ijmak

Dalam landasan ijmak mengenai disyariatkan ijārah semua Ulama sepakat, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad ijārah atau perjanjian sewa-menyewa, hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.¹⁷

Berdasarkan dalil Al-Qur'an maupun hadis, para ulama memperbolehkan adanya ijārah,, hal ini dikarenakan manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. Ijārah merupakan salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini juga berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi oleh manusia dan termasuk salah satu bentuk penerapan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama. Ijārah merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia. Oleh karena itu, syariat Islam melegalisasi

¹⁷ Khotibul Umam, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 123.

keberadaannya. Konsep *ijārah* merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.¹⁸

D. Rukun dan Syarat *Ijārah*

1. Rukun *Ijārah*

Ulama hanafiyah berpendapat bahwa rukun *ijārah* hanya satu yaitu *ijab* yang memiliki arti sebuah ungkapan saat menyewakan dan *qabul* yang juga memiliki arti persetujuan pada sewa menyewa. Akad tersebut tidak sah apabila tidak ada rukun. Menurut pendapat jumhur Ulama, *ijārah* memiliki empat rukun, yaitu:¹⁹

- a. *'Aqid*, orang yang melakukan akad yakni orang-orang yang dapat dikatakan sudah cukup umur (*baligh*), berakal, dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b. *Shighot akad (ijab dan qabul)*, yakni terdapat kata-kata yang diucapkan kedua pihak secara jelas dan tegas saat melakukan sewa-menyewa.
- c. *Ujrah* (upah) atau ongkos harus diketahui oleh keduanya. Maksudnya adalah ketika ada sebuah perikatan atau perjanjian, maka upahnya dapat diketahui/dilihat langsung, dan dapat disebutkan nominalnya secara lengkap, hal ini juga berlaku dalam sewa-menyewa dan upah.

¹⁸ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015), 89.

¹⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 125.

- d. Manfaat adalah barang yang disewakan bernilai secara syariat, barang yang disewakan dalam keadaan baik, dan barang yang digunakan oleh penyewa dapat dirasakan atau dinikmati.

Dalam KHES pasal 251, rukun *ijārah* ada empat, yaitu pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang diijarkan dan akad.²⁰ Berbeda dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun akad *ijārah* dibagi menjadi tiga, yaitu:²¹

- a. *Sighot ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c. Objek akad *ijārah* yaitu manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

3. Syarat Ijārah

Ijārah dapat dikatakan sah dalam transaksi umum apabila rukun dan syaratnya telah terpenuhi. Berikut merupakan syarat dalam *ijārah* secara umum, yaitu sebagai berikut:²²

- a. Dua orang yang melakukan akad, salah satu syaratnya adalah *baligh* dan berakal, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah. *Mu'jir*

²⁰ Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PPHIMM, 2009), 86.

²¹ Dewan Syari'ah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), 96.

²² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000,), 236.

- (sebagai pemberi sewa), *Musta'jir* (penyewa), dan *Ajir* (yang memberikan jasa/ layanan), ketiga-tiganya wajib memiliki kualifikasi hukum yang sesuai dengan hukum syariah dan hukum yang berlaku di suatu negara.
- b. Adanya keridhoan/kerelaan dari dua pihak yang melakukan akad. Karena jika salah satu pihak melakukan akad *ijārah* dalam keadaan terpaksa, maka akad yang dilakukan tidak sah.
 - c. Manfaat yang menjadi objek *ijārah*, seperti bentuk dan kondisi benda yang disewakan harus diketahui sepenuhnya oleh dua pihak. Barang yang disewakan tidak dilarang oleh syariat, cara penggunaan barang dan waktu sewa harus disepakati oleh kedua pihak.
 - d. Objek *ijārah* adalah objek yang harus dihalalkan oleh *syara'*. Ada sebuah contoh misalnya, menyewa orang untuk membunuh, menyewa orang untuk mengajarkan ilmu hitam, lalu ada pemilik rumah seorang muslim menyewakan rumahnya kepada non muslim dan rumah tersebut dijadikan tempat ibadah, maka hukumnya tidak boleh. Objek sewa-menyewa yang telah disebutkan tadi adalah contoh objek yang tidak dihalalkan oleh *syara'*.
 - e. Objek *ijārah* merupakan sesuatu benda atau manfaat yang biasa disewakan, misal mobil, rumah, hewan tunggang, jasa foto, jasa dekor, sewa peralatan *camping* dan masih banyak lainnya.

- f. Gaji/biaya sewa dalam akad *ijārah* harus jelas dan memiliki nilai harta. Boleh dibayar tunai, bertahap/angsur, ditangguhkan atau sesuai kesepakatan.

Beberapa Ulama mengemukakan pendapat yang berbeda mengenai sifat *ijārah*. Menurut ulama Hanafiyah akad *ijārah* bersifat mengikat, apabila salah satu pihak membatalkan *ijarah* maka hal tersebut diperbolehkan asalkan terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang melakukan akad. Namun, jumhur ulama bersepakat bahwa kontrak sewa-menyewa atau *ijārah* sifatnya mengikat, kecuali ditemukan kecacatan dalam barang tersebut, maka akadnya berakhir.

E. Prinsip-prinsip akad

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, berikut ini prinsip-prinsip akad dalam Islam:

- a. Prinsip kebebasan berkontrak.
- b. Prinsip perjanjian itu mengikat.
- c. Prinsip kesepakatan bersama.
- d. Prinsip ibadah.
- e. Prinsip keadilan dan keseimbangan.
- f. Prinsip kejujuran atau amanah.²³

F. Macam-macam *Ijārah*

Ulama fikih membagi akad *ijārah* menjadi dua macam objek, yakni berdasarkan segi manfaat dan bersifat pekerjaan (jasa).²⁴

²³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UIIPress, 1982), hal 65.

²⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000,), 237.

1. Ijārah atas manfaat (*ijārah ‘ala al- ‘ayan*)

Dalam hal ini adalah bersifat benda yang disewakan. Misalnya menyewakan rumah, menyewakan toko, menyewakan kendaraan, menyewakan gaun, dan barang elektronik. Barang yang disewakan tersebut, harus yang dihalalkan atau dibolehkan menurut *syara*’.

2. Ijārah bersifat pekerjaan (*ijārah ‘ala al- ‘amal*)

Maksud dalam poin ini adalah akad sewa atas jasa/pekerjaan seseorang, yaitu dengan cara mempekerjakan seseorang dan memberinya upah. Menurut ulama fikih hukumnya boleh apabila pekerjaan tersebut jelas, seperti buruh, tukang jahit, jasa edit, pemandu wisata dan lain sebagainya. Apabila orang yang dipekerjakan bersifat pribadi seperti pembantu rumah tangga, tukang kebun, maka seluruh pekerjaan yang mereka lakukan akan menjadi tanggung jawabnya. Namun, jika objek yang dikerjakan rusak karena suatu musibah atau bukan karena lalai dan sengaja, maka ia tidak bisa dituntut untuk memberikan ganti rugi. Tetapi jika objek mengalami kerusakan atas kesengajaannya maka ia wajib menebus ganti rugi.

Seseorang yang menjual manfaat/jasanya kepada orang lain untuk menggunakannya seperti tukang masak, desainer dll, ketika berbuat sesuatu kesalahan, baik sengaja maupun tidak misalnya seperti merusak baju yang dijahit, maka ulama fikih memiliki perbedaan pendapat tentang persoalan ganti rugi. Menurut Imam Abu Hanifah, Zufar Ibn Huzail, Ulama Hanabilah dan Syafi’iyah, berpendapat bahwa andaikata terjadi

kerusakan bukan karena unsur sengaja dan lalai, maka tidak dituntut ganti rugi.

Dua sahabat Abu Hanifah, yakni Abu Yusuf dan Muhammad Ibn Al-Hasan Asy-Syaibani, sepakat bahwa sengaja atau tidak sengaja tanggungjawab ada di tangannya. Kecuali kerusakan tersebut di luar kendali manusia, maka tidak ganti rugi. Sementara itu menurut ulama Malikiyah jika sifat pekerjaannya tertera pada barang, maka segala kerusakan menjadi tanggung jawabnya dan harus diganti.

G. Pembayaran Ijarah

Terdapat kewajiban pembayaran upah sewa yang harus dipenuhi oleh *musta'jir*. Sebelumnya sudah pernah disinggung bahwa pemberian imbalan atau upah *ijarah* mestinya berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.²⁵ Semua yang bisa digunakan sebagai alat ukur dalam jual beli boleh digunakan dalam pembayaran upah sewa dalam transaksi *ijarah*. Upah itu sendiri harus diketahui meskipun masih terbilang hutung dalam tanggungan, seperti barang-barang yang ditimbang atau ditakar, dan barang-barang yang dapat dihitung. Oleh sebab itu, harus dijelaskan macam, jenis, sifat dan ukurannya.

Menurut Abu Hanifah pembayaran upah wajib diserahkan secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya, namun menurut Imam Syafi'i penyewa berhak menerima upah ketika pekerjaan

²⁵ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Gofundo Persada, 1997), 48.

selesai dikerjakan. Apabila ijarah itu adalah suatu pekerjaan, sedangkan jika menyewa barang, uang sewa harus diberikan ketika dilakukannya akad, kecuali bila dalam akad ditentukan lain. Manfaat barang yang di ijarahkan mengalir selama penyewaan berlangsung.

Apabila ijarah suatu pekerjaan, maka pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Jika tidak ada pekerjaan lain dan akad sudah berlangsung dan tidak disyari'atkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur dan sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i, apabila mu'jir menyerahkan barang yang disewa kepada *musta'jir*, maka ia berhak menerima bayaran atas barang tersebut, karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan atas barang tersebut.²⁶

H. Menyewakan Barang

Musta'jir diperbolehkan menyewakan barang yang disewa kepada orang lain, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang tersebut sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati di awal akad yang digunakan saat melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pemilik barang tersebut.

Harga yang digunakan dalam proses sewa menyewa barang yang kedua ini adalah bebas, dengan kata lain boleh lebih kecil dari harga sebelumnya atau boleh lebih besar dan bisa seimbang.²⁷ Apabila pemilik

²⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Gafindo Persada, 2008), 121.

²⁷ Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2001), 173.

barang mensyaratkan ketika transaksi tidak diperbolehkan pemindah tangankan barang kepada orang lain, maka penyewa tidak diperkenankan melakukannya dikarenakan mengikuti syariat yang telah ditetapkan.²⁸

Jika terdapat kerusakan pada barang tersebut, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kerusakan tersebut diakibatkan atas kelalaian dari penyewa (*musta'jir*). Namun apabila kerusakan disebabkan oleh penyewa (*musta'jir*) maka yang harus bertanggung jawab adalah *musta'jir*.

I. Tanggung Jawab Ijārah

Pada dasarnya semua objek atau barang yang disewa apabila sekiranya terjadi kerusakan maka harus mempertanggung jawabkan atas kerusakan tersebut. Namun dilihat dahulu permasalahannya, apakah ada unsur kelalaian atau kesengajaan atau tidak. Jika tidak, maka tidak perlu diminta penggantian atas barang tersebut dan apabila terdapat unsur kelalaian dan kesengajaan, maka harus mempertanggung jawabkannya, bisa dengan cara mengganti atau mendapat sanksi. Contoh dalam ajir khas (seperti pembantu rumah tangga dan pelayang toko), maka itu tidak berkewajiban untuk mengganti barang yang rusak terkait dengan pekerjaan yang dilakukan. Dikarenakan barang yang digunakan ajir khas merupakan amanah (*yad al-amanah*), dan tidak bertanggung jawab jika

²⁸ Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Esklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab*, Cet 2, (Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014), 321

terjadi kerusakan, kecuali kerusakan tersebut disebabkan adanya unsur kelalaian.

Barang sewaan rusak sebelum digunakan, ulama' empat madzab sepakat bahwa apabila barang sewaan rusak sebelum digunakan atau dimanfaatkan, pihak yang menyewakan tidak berhak menerima uang sewaan atau uang ganti rugi. Namun menurut Imam Abu Tsaur jika uang sewaan sudah dibayarkan, maka segala kerusakan barang sewaan adalah tanggung jawab pihak penyewa *musta'jir*. Dikarenakan dengan menyerahkan uang sewaan, barang sewaan tersebut telah menjadi hak dan tanggung jawab pihak penyewa, sebab akad yang dilakukan tidak bisa dibatalkan.²⁹

J. Berakhirnya Ijārah

Akad Mengenai berakhirnya ijārah, terdapat perbedaan pendapat diantara kalangan para ulama fiqih. Salah satunya ialah menurut ulama Hanafiyah, beliau mengatakan bahwa ijārah sifatnya mengikat dan dapat dibatalkan secara sepihak apabila disebabkan adanya udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti halnya, wafat, hilangnya kecakapan hukum dan sebagainya. Berakhirnya akad ijarah dapat disebabkan hal berikut :

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika pada tangan penyewa.
2. Jika Rusaknya barang yang disewakan atau objek hilang, seperti rumah yang ambruk dan baju yang dijahitkan hilang.

²⁹ Ahmad Khudori Sholeh, *Fiqh Kontekstual* (Jakarta: Pertja, 1999), 101.

3. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijārah, seperti halnya menyewa rumah, maka rumah tersebut dikembalikan pada pemiliknya sedangkan barang yang disewa berupa jasa seseorang maka dia berhak menerima upahnya.
4. Apabila salah seorang yang berakad ijārah wafat maka mereka tidak dapat diwariskan. Akad ijārah tidak batal dengan wafatnya salah satu pihak yang berakad sebab adanya manfaat dan dapat diwariskan kedua belah pihak
5. Apabila salah seorang yang berakad mengalami udzur seperti rumah yang disewakan disita oleh Negara karena terkait hutang yang banyak, maka akad ijārah tersebut batal.³⁰

K. Fatwa DSN-MUI Mengenai Ijārah

Dalam fatwa DSN MUI terdapat berbagai macam fatwa dan pedoman-pedoman dalam bermuamalah. Di dalam salah satu fatwa terdapat pembahasan mengenai akad ijārah. Akad ijārah adalah suatu akad sewa menyewa antara *mu'jir* (yakni orang yang menyewakan barang, baik berupa orang atau lembaga, baik berbadan hukum maupun tidak) dengan *musta'jir* (pihak yang menyewa barang/ penerima manfaat). Ketentuan terkait *shighat* akad *ijarah* harus dinyatakan/ dikatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *mu'jir* dan *musta'jir*, supaya tidak terjadi kekeliruan yang tidak diinginkan. Akad *ijarah* dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, secara isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan via elektronik (seperti melalui media

³⁰ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, (Jakarta: PT Intermedia, 2003),663

sosial atau lainnya) yang dilakukan sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam *ijārah 'ala-alā'yan* (yakni akad sewa atas manfaat suatu barang) terdapat ketentuan mengenai *mahall al-manfa'ah* (yakni barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat), dimana barang yang akan disewakan wajib berupa barang yang bisa dimanfaatkan dan manfaat itu dibolehkan oleh syari'at. Adapun ketentuan mengenai manfaat dan batas waktu sewa dalam akad *ijārah*, manfaatnya wajib berupa manfaat yang diperbolehkan, dibenarkan dan tidak dilarang oleh agama atau secara syari'ah (*mutaqawwam*). Manfaat juga harus jelas dan diketahui oleh kedua pihak, yakni oleh *mu'jir* dan *musta'jir*. Tata cara menggunakan barang sewa dan jangka waktu sewanya, harus disepakati oleh kedua pihak. Supaya berjalan sesuai keinginan kedua pihak. Dalam akad *ijārah 'ala-al-A'yan*, *musta'jir* boleh menyewakan kembali barang sewanya kepada pihak ketiga atau pihak lain, kecuali tidak diizinkan atau dilarang oleh *mu'jir*.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB III
PRAKTIK SEWA MENYEWA TOILET UMUM DI ATAS JALAN
PERKAMPUNGAN KELURAHAN BUBUTAN KECAMATAN BUBUTAN
TEMBAAN SURABAYA

A. Profil Tembaan Surabaya

1. Letak Geografis

Lokasi penelitian ialah tempat dilakukannya kegiatan penelitian untuk mendapatkan data dari informan. Penentuan lokasi penelitian Penting untuk menentukan apakah penelitian mempermudah dalam mengidentifikasi studi. Penelitian dilakukan Tembaan Kecamatan Bubutan, Surabaya.

Kelurahan bubutan kecamatan bubutan merupakan salah satu kelurahan yang ada di Kota Surabaya. Kecamatan Bubutan secara geografis terletak di wilayah Surabaya Pusat, dengan ketinggian 4 meter di atas permukaan laut. Kecamatan Bubutan dibatasi oleh beberapa Kecamatan yang berada di sekitar Kecamatan Bubutan. Berikut ini adalah batas administratif Kecamatan Bubutan:

Sebelah Utara: Kecamatan Krembangan

Sebelah Timur: Kecamatan Genteng

Sebelah Selatan: Kecamatan Sawahan

Sebelah Barat: Kecamatan Krembangan dan Asemrowo

Kecamatan Bubutan memiliki luas 3,76 Km persegi dan terbagi menjadi lima kelurahan. Antara lain Tembok Dukuh, Bubutan, Alon-alon Contong, Gundih,

dan Jepara. Adapun total penduduk Kecamatan Bubutan pada 2017 sebanyak 106.721 jiwa. Pada kecamatan bubutan terdapat 14.789 jiwa.¹

Sebagian besar wilayah di Kecamatan Bubutan merupakan yang padat penduduk. Permukiman-permukiman ini umumnya berada di dalam gang sempit dan hanya bisa dilalui oleh satu mobil. Luas wilayah untuk permukiman penduduk mencapai 332,5 Ha atau sekitar 90% wilayah total Kecamatan Bubutan, sedangkan sisa luas wilayahnya merupakan kawasan pertokoan industri kecil. Wilayah Kecamatan Bubutan merupakan wilayah yang cukup ramai, karena selain berada di pusat Kota, di Kecamatan Bubutan juga terdapat stasiun kereta api Pasar Turi, Pusat Grosir Surabaya (PGS), Dupak Grosir dan BG Junction Mall.

Lokasi penelitian yang dipilih adalah Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya karena melihat dari beberapa pertimbangan antara lain:

1. Adanya keluhan dari masyarakat setempat Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya terkait bagi hasil dari sewa menyewa toilet umum tersebut.
2. Dari segi keterbatasan tempat yang digunakan untuk membuat toilet umum tersebut karena lokasi penelitian tersebut berada pada daerah pemukiman warga setempat.

Dari pertimbangan di atas maka peneliti ingin mengetahui lebih lanjut terkait bagaimana pengurus kampung yang berada di Kelurahan Bubutan

¹ Data profil Kecamatan Bubutan, 2010

Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya dalam mengelolah bagi hasil sewa menyewa toilet umum tersebut.

2. Aspek kependudukan

Banyak penduduk wilayah Kecamatan Bubutan menurut jenis kelamin hasil seperti tergambar pada tabel di bawah ini:

Tabel 3.1

Jumlah Penduduk Kecamatan Bubutan Berdasarkan Jenis Kelamin²

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	43.333 jiwa
2	Perempuan	44.550 jiwa
	Jumlah Keseluruhan	87.883 jiwa

Berdasarkan data di atas dapat dilihat bahwa daerah Bubutan adalah daerah yang relatif padat penduduknya. Kepadatan penduduk dapat Efek seperti permukiman kumuh atau padat penduduk. Data Penduduk yang tercantum di atas, tidak termasuk mereka yang tinggal di Daerah Kabupaten Bubutan, secara umum populasi musiman. Demikian Berikut jumlah penduduk berdasarkan angka kelahiran dan kematian

² Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, 2018

Tabel 3.2

Jumlah Penduduk Kecamatan Bubutan Berdasarkan Angka Kelahiran³

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	806 jiwa
2	Perempuan	769 jiwa

Tabel 3.3

Jumlah Penduduk Kecamatan Bubutan Berdasarkan Angka Kematian⁴

No.1	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	266 jiwa
2	Perempuan	218 jiwa

Gambaran lain dari Kecamatan Bubutan adalah penduduk yang musiman.

Hal tersebut dapat dilihat dari tabel berikut:

Tabel 3.4

Jumlah Penduduk Kecamatan Bubutan Berdasarkan Pendetang⁵

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	900 jiwa
2	Perempuan	869 jiwa

³ Situs Resmi Pemerintah Kota Surabaya, www.surabaya.go.id (16 Mei 2021)

⁴ Ibid, 16 Mei 2021

⁵ Profil Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Surabaya, 2018

Tabel 3.5
Jumlah Penduduk Kecamatan Bubutan Berdasarkan Pindahan⁶

No.	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	1.259 jiwa
2	Perempuan	1.286 jiwa

Berdasarkan data diatas mayoritas penduduk kelurahan bubutan kecamatan bubutan ialah pendatang yang berpindah atas dasar kebutuhan ekonomi dan mengharapkan nasib yang lebih baik di Kota dibandingkan di pedesaan disebut penduduk Kota.

3. Aspek Ekonomi

Ekonomi adalah sesuatu yang tidak dapat dipisahkan oleh masyarakat. Perekonomian juga dapat dijadikan acuan untuk mengukur kesejahteraan masyarakat, apabila suatu masyarakat terpenuhi dengan sempurna segala kebutuhannya, maka dapat dikatakan masyarakat tersebut memiliki perekonomian yang memadai.

Berkaitan dengan kondisi sosial masyarakat di Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya, yakni disini masyarakat memiliki rasa persaudaraan yang kuat antara satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat dilihat dari kehidupan sehari-hari warganya

⁶ Ibid,, 2018

yang selalu bergotong royong dan saling membantu serta adat istiadat yang ada di masyarakat berjalan dengan baik.

Di Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya terdapat beberapa kegiatan rutin yang selalu diadakan para warga guna dapat menjaga keharmonisan dan mempererat rasa persaudaraan warga Keputran Pasar Kecil. Salah satunya, pada setiap satu minggu sekali terdapat kegiatan kerja bakti yang dilakukan oleh bapak-bapak dan dipimpin oleh ketua RT 04. Selain kerja bakti yang dilakukan pada minggu pagi, terdapat kegiatan lain yaitu tiap hari sabtu seluruh anak karang taruna RT 04 mengumpulkan sampah kering yang bisa untuk dijual kembali dan sebagian sampah kering dipergunakan untuk membuat kerajinan tangan yang dibantu oleh ibu-ibu warga Tembaan Surabaya.

Sebagian besar masyarakat kelurahan bubutan kecamatan bubutan Tembaan adalah pedagang dan sebagian lainnya PNS, pegawai swasta. Berdasarkan hasil pengamatan peneliti masyarakat disini adalah pedagang karena perkampungan tersebut terletak di pusat Kota dan dekat pusat perbelanjaan. Disini suami berkerja diluar dan para istrinya mempunyai pekerjaan juga tanpa harus keluar mencari pekerjaan yaitu berjualan di rumah.

Selain itu masyarakat kecamatan bubutan kelurahan bubutan tembaan memanfaatkan penanaman tanaman hidroponik buah dan sayur di depan rumah. Pengelolaan sampah juga sangat diperhatikan. Warga telah dibiasakan untuk memisahkan sampah kering dan basah. Untuk sampah kering, mereka menggunakan karung bekas yang digantungkan di samping rumah sebagai tempat

pembuangan sampah yang dijual di bank sampah. Faktor ini menunjang tampilan kampung dan menghilangkan stigma awam bahwa kampung tengah Kota merupakan daerah kumuh dan mengganggu wajah Kota.

4. Aspek pendidikan

Pendidikan ialah salah satu aspek yang berperan dalam peningkatan kualitas hidup rakyat. Semakin baik tingkat pendidikan semakin baik Kualitas sumber daya manusia meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Tabel 3.6
Jumlah Penduduk Kecamatan Bubutan Berdsarkan Pendidikan⁷

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Belum/Tidak Sekolah	23.891 jiwa
2	Tamat SD	31.953 jiwa
3	Tamat SLTP	16.996 jiwa
4	Tamat SLTA	33.394 jiwa
5	Tamat Akademi Universitas	7.981 jiwa

Berdasarkan dari tabel di atas, menunjukkan bahwa pendidikan di Kecamatan Bubutan tergolong baik, dimana jumlah tingkat pendidikan tamat jenjang 12 tahun belajar, sesuai dengan target pemerintah. Hal ini dapat tercapai dengan baik dikarenakan adanya dana Bantuan Operasional Sekolah (BOS) bagi

⁷ Profil Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Kota Surabaya, 2018.

warga yang tidak mampu, dengan tetap tidak menghapuskan tingkat minimnya kesadaran tentang pentingnya pendidikan bagi masyarakat.

B. Praktik Sewa Menyewa Toilet Umum di Atas Jalan Perkampungan

1. Latar Belakang

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan dengan menggunakan metode pengumpulan data yang ada, bahwa terdapat lahan kosong yang tidak dihuni dan dimanfaatkan oleh salah seorang warga digunakan sebagai tempat penyimpanan sangkar burung. Toilet umum tersebut terletak di tengah pemukiman warga Kecamatan Bubutan Tembaan. Luas lahan 22,5 x 2,5 m. Pada tahun 2007 Pak RW dan Pak RT sepakat untuk memanfaatkan lahan tersebut dikarenakan sayang jika lahan tersebut tidak dimanfaatkan. Dengan begitu apabila dimanfaatkannya lahan kosong tersebut untuk membuat toilet umum dapat menghasilkan uang dalam memenuhi kepentingan warga Kecamatan Bubutan Tembaan.

"Mulanya saya ada di rumah pak RT disitu ada Pak RW juga mbak. Kemudian ada salah seorang warga yang bolak balik ke toilet sampai 3 kali dalam sehari. Setelah itu Pak RW bertanya kepada salah seorang warga tersebut. Bukanya tadi sudah keluar, kok sekarang keluar lagi" ujar Pak RW Kemudian anaknya menjawab "iya pak mau BAB". Apa tidak memiliki mck? ujar Pak RW. "tidak pak"

Jawab anak Pak Rasmaji. "Apa semua warga jika ingin BAB harus ke semberang dulu" ujar pak Rw. "iya pak betul" jawab anaknya.⁸

Setelah Pak RW dan Pak RT mengetahui kondisi yang dialami oleh semua warga, beliau memiliki inisiatif untuk membangun toilet umum bertujuan untuk membantu warga setempat. Lalu Pak RT menelusuri kampung ternyata ada salah satu lahan yang mana lahan tersebut bukan Fasilitas umum melainkan jalan umum kampung. kemudian pak RW dan Pak RT bermusyawarah yang mana di area perkampungan terdapat lahan kumuh yang ditempati barang-barang milih Bapak Rai dan Bapak Soepeno.

Lalu Pak RW dan pat RT berpikir jika lahan yang digunakan oleh mereka dibersihkan karena lahan tersebut adalah akses jalan perkampungan dikuasai oleh orang-orang yang kepemilikannya tidak dapat membawa manfaat bagi masyarakat setempat. Setelah musyawarahkan mengenai pembangunan toilet umum, lalu siapa yang kira-kira yang ingin mampu membangun toilet umum tersebut.

2. Sejarah sewa menyewa

Seiring dengan berjalannya waktu dimana Pak RW dan Pak RT berdiskusi dengan salah seorang warga dikampung yang ingin memberikan modal dana atas pembangunan toilet umum tersebut.

"Bagaimana jika Pak Rifai membuat toilet umum disana ujar Pak RT. "Dimana pak" jawab salah seorang warga. "Di RT 04 dikarenakan mayoritas warga

⁸ Rifai, *Wawancara*, 14 Desember 2022.

saya disana tidak memiliki toilet, jika warga RT 04 tidak ingin membuat toilet umum terkait pembiayaan, apakah Bapak Rifai bersedia?", ujar pak RT, "iya pak saya berkenan" jawab Bapak Rifai.⁹

Setelah Pak RW dan Pak RT berdiskusi lalu beliau berpesan kepada pak Rifai bahwa ini bukan sebuah proyek untuk mencari keuntungan, melainkan untuk membantu masyarakat setempat. Kemudian dirapatkan oleh Pak RW dan Pak RT menginformasikan kepada warga terkait pembangunan toilet umum, alhasil warga tidak ada yang berkenan untuk membiayai pembangunan toilet umum yang diperuntukkan untuk warga. Akhirnya pak Rifai berkenan dan berniat untuk membangun toilet umum tersebut bertujuan untuk membantu masyarakat setempat.

Lalu Bapak Rifai membuat toilet umum beliau mengeluarkan biaya sebesar 18 juta. Untuk luas tanahnya 11 panjang kebelakang 1½, ukuran toilet 1½ x 2 meter. Dalam perjalanan membangun toilet umum selama 6 tahun adanya kelebihan yang mana Bapak Rifai membagi sebagian keuntungannya diberikan kepada pak RW dan Pak RT kerana yang membentuk pertama kali.

3. Penghasilan Sewa Menyewa

Pada tahun 2016 setelah 6 tahun pembangunan tersebut selesai, dikarenakan disana bukan fasilitas umum sehingga siapa yang membuat toilet umum tersebut dialah pemiliknya. Kemudian Bapak Rifai membuat perjanjian setiap tahun

⁹ Mirza, *Wawancara*, 14 Desember 2022.

mengeluarkan biaya sekitar 9 juta untuk menyewa toilet umum tersebut sampai sekarang.

“Saya bersama dengan Pak RW dan Pak RT membuat perjanjian dengan menyewakan toilet umum tersebut dengan tiap tahunnya saya harus membayar biaya sewa sebesar 9 juta, lalu biaya sewa tersebut saya kasih secara bergantian mbak, semisal tahun ini saya berikan uang tersebut kepada Pak RW dan tahun berikutnya saya berikan kepada Pak RT begitu seterusnya. Saya buat sistem seperti itu karena beliau yang memiliki ide kali pertama bilamana toilet umum tersebut bermanfaat bagi warga setempat dan masyarakat umum”.¹⁰

Bapak Hermanto yang beralamatkan di tembaan mengaku bahwa selesai bangunan tersebut berdiri menjadi toilet umum. Pak RT berpikir bahwa toilet umum tersebut disewakan secara berurutan semisal setiap bulan yang pegang oleh keluarga A, bulan berikutnya keluarga B, begitu seterusnya. Namun rencana tersebut tidak jadi karena yang ditakutkan toilet umum tersebut rusak, jika yang mengelolah toilet itu hanya seorang saja maka akan terjaga dan terawat kebersihannya. Sampai saat ini toilet umum tersebut masih disewakan kepada pihak penyewa.¹¹

4. Penyebab Sengketa Sewa Menyewa

Penyebab sengketa sewa menyewa toilet umum ini berawal dari tidak adanya transparansi dana pemasukan biaya sewa kemana masuknya dan

¹⁰ Rifai, *Wawancara*, 14 Desember 2022.

¹¹ Hermanto, *Wawancara*, 15 Desember 2022.

pembangunan toilet umum tersebut tanpa perizinan dari pihak kelurahan sehingga adanya penyimpangan dari pembangunan tersebut. Warga tidak mengetahui dana tersebut kemana arahnya, dan dipergunakan untuk apa, karena tidak pernah di publikasikan oleh ketua RT. Sehingga, warga berasumsi khususnya di wilayah tembaan RT 04 bahwa dana tersebut dipergunakan sendiri.

“kami tidak tahu mbak uang sewa toilet umum itu kemana larinya, katanya dulu uang sewa toilet umum bakal dikembalikan ke warga lagi, tapi pada kenyataannya uang sewa toilet umum tersebut gak tau dan dipakai buat apa. Kalau uang itu buat kampung juga tidak masalah, tapi kampung juga sama aja tidak ada perubahan sama sekali “. ¹²

Seharusnya masyarakat setempat memiliki dana kas RT dikarenakan lahan yang dipergunakan untuk pembangunan toilet umum tersebut ialah jalan umum perkampungan. Jadi seandainya dana sewa menyewa tersebut jelas dan selalu di infokan kepada warga dana tersebut dipergunakan untuk kepentingan umum, maka warga tidak mempermasalahkan dan sisa dana tersebut masuk dalam kas RT.

“Dana hasil sewa menyewa toilet umum yang diperuntukkan untuk kepentingan kampung juga tidak ada konfirmasinya. Jadi, seakan-akan dana itu dikonsumsi oleh pihak tertentu, dari warga sendiri juga tidak tahu dana pemasukan tersebut. Kita sebagai warga berasumsi bahwa dana tersebut dikonsumsi sendiri

¹² Suroto, *Wawancara*, 16 Desember 2022.

dikarenakan tidak adanya hasil perkembangan kampung dari dana sewa menyewa tersebut “.¹³

Menurut warga apabila dana sewa menyewa toilet umum tersebut selanjutnya tidak dipublikasikan kepada warga setempat, maka dikhawatirkan terjadi permasalahan antara warga dengan pengurus kampung.

“Praktik sewa menyewa tidak masalah, yang menjadi masalah itu mengenai pemasukannya mbak, karena dari bagi hasil ke kas RT itu tidak ada. Sewa menyewanya itu sebetulnya sah-sah saja asalkan transparan. Seharusnya warga setempat itu mendapatkan hasil dari sewa menyewa tersebut berhubung hasil dari sewa menyewa tersebut tidak jelas kemana uangnya, itu yang menjadi permasalahan untuk warga setempat”.¹⁴

Berdasarkan data yang peneliti kumpulkan bahwasannya sewa-menyewa toilet umum di atas jalan perkampungan ini juga terdapat hal positif dan negatif. Sebagaimana yang telah peneliti kumpulkan dengan adanya toilet umum di atas jalan perkampungan berpengaruh terhadap kebutuhan masyarakat yang ada di Jalan Tembaan. Salah satu dampak positifnya ialah terjaga kebersihan di area perkampungan, pemandangan yang dulu kumuh dan kotor sekarang sudah tertata dengan baik, dan juga dapat membantu warga setempat untuk kebutuhan dalam berkehidupan. Dampak negative dari tidak terbukanya pihak pengurus kampung

¹³ Sukono, *Wawancara*, 16 Desember 2022.

¹⁴ Saiko, *Wawancara*, 16 Desember 2022.

kepada warga terhadap hasil dana sewa menyewa tersebut dan bau toilet yang menyebar ke beberapa rumah.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAKAN TOILET
UMUM DI ATAS JALAN PERKAMPUNGAN
(Studi Kasus Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya)

A. Praktik Sewa Menyewa Toilet Umum Di Atas Jalan Perkampungan

Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya

Praktik sewa menyewa sangatlah penting dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara kedua belah pihak dimana pihak yang satu memberikan manfaat kepada pihak lainnya untuk menikmati suatu barang atau jasa selama jangka waktu tertentu dengan membayar upah. Para ulama fikih mengemukakan bahwa akad itu dapat dibagi dan dilihat dari beberapa segi. Jika dilihat dari keabsahannya menurut syarak, akad dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

1. Akad Shahih

Akad shahih adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Syarat keabsahan untuk menyempurnakan rukun dan syarat terbentuknya akad maka diperlukan tambahan. Setelah rukun akad terpenuhi beserta beberapa persyaratannya yang menjadikan akad terbentuk, maka akad sudah terwujud. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi akad shahih menjadi 2 macam, yaitu:

- a. Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), adalah akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- b. Akad *mawquf*, adalah akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang dilangsungkan oleh anak kecil yang *mumayyiz*.¹

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut terpenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksudkan tidak terpenuhi. Maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat itu terpenuhi. Jika dilihat dari sisi mengikat atau tidaknya jual beli yang shahih itu, para ulama fikih membaginya kepada 2 macam, yaitu :

- a. Akad yang bersifat mengikat pada pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lainnya, seperti akad jual beli dan sewa menyewa.
- b. Akad yang tidak bersifat mengikat pada pihak-pihak yang berakad, seperti akad *al-wakala* (perwakilan), *al-adriya* (pinjam-meminjam) dan *al-wadiah* (barang titipan).

Akad yang tidak shahih dibagi oleh ulama Hanafiyah dan malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :²

¹ Azzam Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta :Amzah, 2010), 20.

² Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat*... 55

- c. Akad bathil adalah yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'. Misalnya, objek sewa menyewanya tidak jelas. Atau terdapat unsure tipuan, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.
- d. Akad fasid, adalah akad yang pada dasarnya disyariatkan, akan tetapi sifat yang diakadkan tersebut tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak ditunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang akan dijual, atau tidak disebut brand kendaraan yang dijual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli.³

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-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.

Pada praktiknya salah seorang warga Kecamatan Bubutan menggunakan lahan tersebut sebagai penyimpanan sangkar burung. Pada awalnya lahan tersebut digunakan warga untuk kepentingan pribadi tanpa seizin warga setempat. Mulai tahun 2001 lahan tersebut digunakan sebagai tempat penyimpanan sangkar burung dan pada tahun 2007 karena adanya himbauan dari warga terkait pembangunan

³ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalat...* 56

toilet umum, maka lahan tersebut dijadikan sebagai toilet umum untuk membantu warga setempat.

Warga yang menggunakan lahan tersebut bukan berasal dari kecamatan bubutan, melainkan mereka adalah seorang pendatang yang memiliki usaha di perkampungan tersebut. Ada salah seorang warga yang berpendapat daripada lahan tersebut digunakan tidak jelas dan tidak membawa manfaat kepada warga bagaimana jika lahan tersebut dibuat toilet umum, agar warga yang ingin kencing, mandi, dll tidak perlu jalan terlalu jauh untuk menuju toilet umum.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan tersebut banyak memberikan manfaat bagi pihak penyewa karena merasa terbantu dalam berbagai kepentingan seperti para warga merasa lebih terjaga dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, saat mereka membutuhkan toilet untuk mandi, kencing, dll tidak jauh antara jarak rumah dengan toilet umum tersebut.

Dalam praktik sewa menyewa tersebut yang digunakan sebagai lahan untuk tempat barang ialah sewa menyewa yang dilakukan antara pengurus kampung dengan pihak penyewa lahan tersebut. Lahan yang digunakan sebagai tempat sewa menyewamerupakan milik warga kampung dimana tanah tersebut merupakan jalan perkampungan.

Dalam hal ini praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak pengurus kampung dengan penyewa sah saja. Namun, pada kelanjutan raktik sewa menyewa terjadi permasalahan mengenai hasil dana dari sewa menyewa toilet umum tersebut.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Toilet Umum Di Kelurahan Bubutaan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya

Ijārah adalah transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dan yang menyewakan suatu benda atau harta dengan mengambil manfaat dalam harga tertentu dan untuk jangka waktu tertentu.

Dalam sebuah transaksi umum, ijārah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun menurut jumhur ulama sebagai berikut, antara lain:

a. Pihak yang berakad

'*Ajir/Mu'jir* dan *Musta'jir* menurut para ulama bahwasannya keduanya harus baligh, berakal sehat dan memiliki kecakapan untuk mengendalikan harta, pihak yang berakad memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad, dimana penyewa memiliki kemampuan untuk membayar ujroh, dan pihak yang menyewakan juga berhak untuk menyewakan objek barang, dan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewa.⁴ Hal ini sesuai dengan praktik yang dilaksanakan, karena kedua belah pihak sudah baligh dan cakap.

Pihak yang berakad dalam sewa-menyewa toilet yang berada di Kecamatan Bububutan Tembaan antara lain pihak pengurus kampung sebagai pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*), dan kedua belah pihak sudah memenuhi rukun dan syarat sahnya, namun dari pembangunan toilet umum tersebut tidak sah karena tidak adanya perizinan dari pihak kelurahan.

⁴ Chairuman Pasaribu, Suwardi K. Lubis, *Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004),

Menurut Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 pasal (1) ayat 2 (a) negara dalam hal ini Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya, (b) orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu dan pasal (2) bahwa dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah.⁵

b. Ujrah

Upah atau imbalan dalam *al-ijārah* ialah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Maksudnya adalah ketika ada sebuah perikatan atau perjanjian, maka upahnya dapat diketahui/dilihat langsung, dan dapat disebutkan nominalnya secara lengkap, hal ini juga berlaku dalam sewa-menyewa dan upah.⁶ Dalam bentuk imbalan *al-ijārah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.

Ujrah atau biaya sewa dibayarkan pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan setiap tahun sebesar Rp. 9.000.000- untuk biaya sewa toilet umum sedangkan untuk biaya untuk masuk kedalam toilet dikenakan 2.000-.

c. Manfaat

Manfaat adalah barang yang disewakan bernilai secara syariat, barang yang disewakan dalam keadaan baik. Barang yang disewakan tidak dilarang oleh syariat, cara penggunaan barang dan waktu sewa harus disepakati oleh kedua pihak.⁷

⁵ Undang-undang No. 51 Tahun 1969

⁶ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 125

⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* {Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000,}, 236.

Dalam syaratnya harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Maksudnya adalah setiap barang yang dapat dijadikan objek sewa menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar milik orang yang menyewakan.

Dalam praktik sewa menyewa yang terjadi di Kecamatan Bubutan Tembaan objek sewa menyewa yang berupa lahan kosong bukan milik pihak pengurus kampung. Lahan yang dijadikan objek dalam sewa menyewa tersebut merupakan akses jalan perkampungan milik para warga.

Dapat diketahui bahwa praktik sewa menyewa toilet yang terdapat di Kecamatan Bubutan Tembaan tidak sesuai dengan syarat *ijārah* karena memberi manfaat bagi warga setempat dengan bertujuan untuk membantu masyarakat yang tidak memiliki toilet atau mck tersebut.

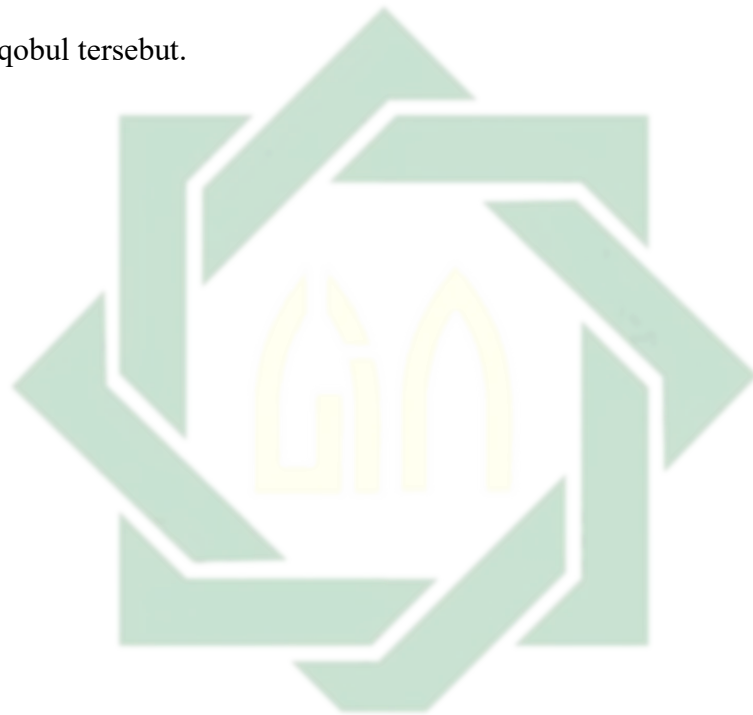
d. *Sighot* (ijab dan qobul)

Sighot ijārah ,yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.⁸ Ijab qabul disini merupakan nindikasi adanya saling rela antara kedua bela pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun, ketika melakukan transaksi kedua bela pihak juga bertemu dan diucapkan secara langsung.

Melihat rukun dan syarat akad sewa-menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya tidak terpenuhi. Dikarenakan hal tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal akad sewa

⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.), 236.

menyewa toilet umum tersebut dan dapat menimbulkan konflik dikemudian hari. Praktik sewa menyewa toilet umum diatas jalan perkampungan Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Tembaan Surabaya ini tidak sesuai dengan syarat sah akad ijarah sehinggah tidak sah dalam melakukan akad sewa menyewa toilet umum yang dilakukan oleh kedua bela pihak saja, seharusnya warga juga ikut andil pada saat ijab dan qobul tersebut.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari uraian-uraian diatas, maka dalam penelitian ini menghasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Praktik sewa menyewa toilet umum yang terdapat di Kelurahan Bubutan Kecamatan Bubutan Temabean Surabaya yang dilakukan oleh pihak pengurus kampung dengan menyewakan berupa lahan kosong yang digunakan sebagai tempat penyimpanan sangkar burung. Biaya sewa toilet umum sebesar Rp. 9.000.000 setiap tahun dan biaya untuk ke toilet tersebut sebesar Rp. 2000 setiap orang. Pada umumnya transaksi sewa menyewa tersebut seperti biasanya, akan tetapi toilet umum yang berada di atas jalan perkampungan ini merupakan bukan sepenuhnya milik pihak yang menyewakan karena dibangun diatas jalan perkampungan dan akan menimbulkan konflik dikemudian hari.
- 2) Dalam analisis hukum Islam (ijārah), praktik sewa menyewa tersebut tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat ijārah yaitu pihak yang berakad dan *sighot* (ijab dan qobul) dikarenakan tidak adanya perizinan kepada pihak berwajib dan tidak sesuai dengan perjanjian awal pada sewa menyewa tersebut.

B. Saran

Adapun saran berasarkan keimpulan diatas yang dapat penulis berikan dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Praktik pengelolaan toilet umum di atas jalan perkampungan Tembaan Surabaya seharusnya didasarkan pada akad-akad yang sesuai dengan Hukum Islam. Dalam praktik sewa menyewa tersebut seharusnya menguntungkan semua pihak dan tidak merugikan salah satu pihak.
- 2) Untuk pihak pengelola yang memiliki tanggung jawab dalam pengelolaan praktik sewa menyewa toilet umum tersebut hendaknya dapat melibatkan beberapa warga dalam perjanjian sewa menyewa dan lebih transparansi atau terbuka terkait hasil dana sewa menyewa tersebut.
- 3) Untuk pihak penyewa diharapkan lebih selektif dan berhati-hati dalam melakukan perjanjian praktik sewa menyewa agar tidak ada permasalahan dikemudian hari.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Atabik, dan Ahmad Zuhdi Muhdlor. *Kamus Kontemporer Arab-Indonesia*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika, t.t.
- An-Nasa'iy, "Sunan an-Nasa'iy", Hadist nomor 3739, Kitab: *al-Ayman wa an-Nudhur*, Bab: al-Muzara'ah ath-Thalis min ash-Shurut fih al-Muzara'ah.
- Dewan Syari'ah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga, 2014.
- Fauzan. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: PPHIMM, 2009.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hanbal, Ahmad ibn. "Sunan Ahmad", Hadist no.11139, 11222 dan 11248 Kitab: *Baqiy al-Musnad al-Mukaththirin*, Bab: *Musnad Abu Said al-Khudriy*.
- Hardini, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu, 2020.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hermanto. *Wawancara*. Surabaya, 15 Desember 2022.
- Hs, Widjono. *Bahasa Indonesia*. Jakarta: PT Grasindo, 2007.
- Ibn Majah, "Sunan Ibn Majah", Hadisth no.2434, Kitab: al-Ahkam, Bab: Ajr al-Ajra dalam Mausu'ah al-hadist ash-Sharif, edisi ke-2 (Ttp: Global Islamic Software Company, 19991-1997).
- Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Gofundo Persada, 1997.
- Kholishoh, Siti Hana. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan: Studi di Desa Banjarang Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara." Skripsi, UIN WaliSongo Semarang, 2017.
- Mamik. *Metedologi Kualitatif*. Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2015.

- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Muhammad, Abdullah, dan Muhammad Ibrahim. *Esklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab*, Cet 2. Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014.
- Muninjaya, Gede. *Langkah-Langkah Praktis Penyusunan Proposal Dan Publikasi Ilmiah*. Jakarta: EGC, 2003.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2015.
- Mutahar, Ali. *Kamus Mutahar Arab-Indonesia*. Jakarta: Hikmah, 2005.
- Pasaribu, Chairuman, dan Suwardi K. Lubis. *Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- . *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinaga Grafika, 2004.
- Rifai. *Wawancara*. Surabaya, 14 Desember 2022.
- Rohman, Nur. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto.” Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunah Jilid 5*. Matraman Dalam III: PT. Tinta Abadi Gemilang, 2013.
- . *Fiqh Sunah*. Bandung: al- Ma’arif, 1995.
- . *Fiqh Sunnah 3*. Bandung: PT. Al-Maarif, 1987.
- Sahrani, Sohari, dan Ruf’ah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2001.
- Saiko. *Wawancara*. Surabaya, 14 Desember 2022.
- Sholeh, Ahmad Khudori. *Fiqh Kontekstual*. Jakarta: Pertja, 1999.
- Siyoto, Sandu dan Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017.
- Sukono. *Wawancara*. Surabaya, 16 Desember 2022.

Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Suroto. *Wawancara*. Surabaya, 16 Desember 2022.

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

Umam, Khotibul. *Perbankan Syari'ah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.

W, Gulo. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002.

Wati, Wiwik Setia. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan Yang Digantikan Ahli Warisnya." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2018.

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

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



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A