

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA RUKO DI KAWASAN WISATA PASIR PUTIH
DESA DALEGAN KECAMATAN PANCENG KABUPATEN
GRESIK**

SKRIPSI

Oleh :

Ken Edi Muammar Khadafi

NIM. C92215162



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

SURABAYA

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ken Edi Muammar Khadafi

NIM : C92215162

Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Ruko di Kawasan Wisata Pasir Putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik

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

Surabaya, 07 Juli 2022



Ken Edi Muammar Khadafi

C92215162

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dalam hal ini menerangkan bahwa proposal skripsi yang ditulis

oleh:

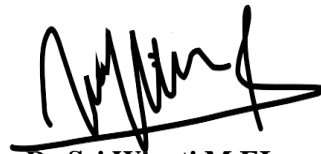
Nama : Ken Edi Muammar Khadafi

NIM : C92215162

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap praktik Sewa Menyewa
Ruko di Kawasan Wisata Pasir Putih Desa Dalegan
Kecamatan Panceng Gresik

Telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan dalam seminar proposal.

Surabaya, 01 November 2021
Pembimbing



Dr. Sri Wigati, M, EI

NIP.197302212009122001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Ken Edi Muammar Khadafi NIM C92215162 ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa 07 Juli 2022, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah dan Hukum.

Majelis Munaqosah Skripsi

Penguji I

Dr. Sri Wigati, MEI
NIP. 197302212009122001

Penguji II

Dr. Hj. Muflikhatul Khoirah, M.Ag
NIP.197004161995032002

Penguji III,

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

Penguji IV

Moh. Faizur Rohman, MHI
NIP. 198911262019031010

Surabaya,
Mengesahkan, Fakultas Syariah dan Hukum,
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya,
Dekan,

Dr. Hj. Sa'adiyah Musvafa'ah, MAg
NIP.196303271999032001



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: 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 : Ken Edi Muammar Khadafi
NIM : C92215162
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : Kenedimk@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 Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Ruko di Kawasan Wisata Pasir Putih

Desa Dalegan Kecamatan Panceng Gresik

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 16 Juni 2023

Penulis


(Ken Edi Muammar Khadafi)

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul ” analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik” penelitian ini bertujuan untuk menjawab pertanyaan: bagaimana praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik ? dan bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik ?.

Data penilitan ini dikumpulkan dengan wawancara dan dokumentasi. Kemudian dianalisis dengan metode diskriptif analisis dengan menyatakan fakta yang terjadi di lapangan,yaitu tentang praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik.

Di dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa dalam penyewaan ruko di kawasan wisata pasir putih menggunakan sistem undian yang di ikuti oleh beberapa penyewa dengan mendaftarkan kartu keluarga (KK) baik itu kartu keluarga dari penyewa ataupun kartu keluarga dari warga Desa Dalegan yang lain yang tidak ingin menyewa ruko tersebut. Ketika undian berlangsung dan keluar sebuah nama maka nama itu berhak menyewa ruko yang tersedia, namun hak menyewa tersebut dialihkan kepada penyewa yang mendaftarkan kartu keluarga yang namanya keluar di dalam undian tersebut. Dan ini memungkinkan penyewa dapat menyewa lebih dari satu ruko yang tersedia. Hal ini diperbolehkan dalam Islam, dengan alasan hal ini merupakan kebiasaan masyarakat dalam mengalihkan hak sewanya kepada orang lain. Karena syari'at yang tidak bertentangan diperbolehkan dalam Islam dan di dalam transaksi tersebut meskipun pihak penyewa memiliki kesempatan menyewa lebih dari satu ruko akan tetapi hal tersebut sudah disepakati oleh semua pihak yang terkait dan tidak ada unsur paksaan dalam transaksi sewa menyewa tersebut maka hal ini tidak dilarang dalam hukum Islam.

Bedasarkan kesimpulan diatas, maka disarankan kepada pihak penyelenggara atau prangkat Desa sebagai pemilik barang untuk menggunakan sistem undian yang lebih adil sehingga tidak ada lagi yang mendapatkan hak sewa ruko lebih dari satu ruko, agar tidak terjadi kecemburuan dari pihak penyewa yang tidak mendapat hak sewa salah satu ruko tersebut.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
ABSTRAK	iv
MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR TRANSLITERASI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah dan Batasan masalah	4
C. Rumusan Masalah	5
D. Kajian Pustaka.....	5
E. Tujuan Penelitian	9
F. Kegunaan Penelitian.....	9
G. Definisi Oprasional.....	10
H. Metode Penelitian	11
I. Sistematika Pembahasan.....	15
BAB II LANDASAN TEORI	17
A. Pengertian Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)	17
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa	20
C. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>).....	24
D. Macam Macam <i>Ijārah</i>	30
E. Pengalihan Sewa Menyewa.....	31
F. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa.....	34
G. Pengembalian Sewa.....	36

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA RUKO DI KAWASAN WISATA PASIR PUTIH DESA DALEGAN KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK	37
A. Gambaran umum wilayah penelitian	37
1. Letak geografis Kabupaten Gresik.....	37
2. Keadaan Geografis Desa Dalegan Dan Kependudukan	38
3. Keadaan Sosial Dan Ekonomi Desa Dalegan.....	39
B. Sistematika Praktik Sewa Menyewa Ruko Di Kawasan Wisata Pasir Putih Desa Dalegan	40
1. Asal Mula Sewa Menyewa Ruko Di Kawasan Wisata Pasir Putih Desa Dalegan	40
2. Syarat Sewa Ruko Di Kawasan Wisata Pasir Putih Desa Dalegan	42
3. Data Ruko Yang Disewakan	42
4. Praktik Undian Ruko Di Kawasan Wisata Pasir Putih Dalegan	44
5. Diskripsi syarat dan rukun praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan	46
 BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA RUKO DI KAWASAN WISATA PASIR PUTIH DESA DALEGAN KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK...	
A. Analisis Syarat Praktik Lelang Undian Ruko Di Kawasan Wisata Pasir Putih Desa Dalegan	52
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Lelang Undian Ruko Di Kawasan Wisata Pasir Putih Desa Dalegan.....	61
 BAB V PENUTUP	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
 DAFTAR PUSTAKA.....	71

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 data pekerjaan masyarakat Desa Dalegan Kecamatan Panceng.....	40
Tabel 3.2 data penyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan...	44



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Sewa-menyewa (*al-Ijārah*) bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.¹ Dalam syariat Islam *Ijārah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.²

Sewa-menyewa adalah suatu cara untuk memperoleh manfaat dengan cara penggantian berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Allah SWT agar dalam melakukan kegiatan muamalah tidak memakan harta sesama manusia dengan cara yang bathil dan dibenci Allah. Karena pada dasarnya manusia terkadang membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain. Dengan demikian orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad sewa-menyewa atau *Ijārah*.³ Sebagaimana Firman Allah dalam QS. Az-Zuhruf ayat 32.

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ

دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007). 153.

² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006) 203.

³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*. . .,154

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu?kami telah menentukan antara mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”(QS. AzZuhruf (43):32).⁴

Segala bentuk muamalah itu adalah boleh kecuali telah ditentukan oleh Alquran dan sunnah. Muamalah dilakukan atas dasar sukarela tanpa mengandung unsur paksaan di dalamnya, muamalah dilakukan atas pertimbangan manfaat dan menghindarkan mudharat dalam kehidupan masyarakat. Hal ini juga didasarkan pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad dalam jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad *Ijārah* atas manfaat atau jasa.

Dari bentuk-bentuk muamalah yang ada, kita bisa menganalisis seperti apa tindakan dan kelakuan masyarakat mengenai muamalah yang ada pada masyarakat. Ketika ada sebuah penyimpangan dalam hukum Islam kita harus bisa memecahkan masalah yang ada sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh Allah.

Di Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik terdapat objek wisata pantai pasir putih Dalegan, yang mana objek wisata tersebut telah di kelola oleh pemerintah desa. Dalam objek wisata tersebut memiliki salah satu sarana berupa ruko yang bisa dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar, yang mana sarana tersebut juga dikelola oleh pemerintah desa. Pemerintah desa memafaatkan sarana tersebut yakni dengan sistem menyewakan beberapa ruko untuk dijadikan

⁴ Depag RI, AL-Quran Terjemah Indonesia, (Jakarta: Sari Agung, 2002), 977

sebagai fasilitas perbelanjaan pengunjung wisata. Pemerintah desa menerapkan sewa menyewa ruko dengan sistem undian atau (lotre), yang dilakukan dalam jangka waktu satu tahun sekali. Biaya ikut serta dalam acara lelang sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik dikenakan biaya, Rp,30.000.00., perkartu keluarga (KK) yang ikut serta dalam acara tersebut, dan untuk biaya sewa rukonya sendiri dikenakan biaya sebesar, Rp,1.300,000., per tahunnya.

Dalam praktik penyewaan ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan ini masyarakat yang ingin menyewa ruko-ruko tersebut harus mendaftarkan dirinya diprangkat Desa, dan disyaratkan hanya untuk warga Desa Dalegan. Dalam sistem lelang (lotre) hal ini masyarakat yang ingin menyewa dapat diwakilkan oleh beberapa orang, agar kesempatan untuk memenangkan undian (lotre) lebih besar, dengan syarat yang mewakilkan undian lotre juga dari masyarakat Desa Dalegan. Orang yang mewakilkan undian (lotre) mendapatkan keuntungan dari orang yang ingin menyewa atau pengelola ruko tersebut, dengan memberi upah atau hadiah sesuai dengan kesepakatan oleh kedua belah pihak.

Sistem undian (lotre), ketika penyewa atau pengelola ruko memenangkan undian (lotre), sedangkan orang yang mewakilkan juga memenangkan undian (lotre), maka orang yang mewakilkan undian (lotre) tersebut memiliki hak untuk menjadi pengelola ruko, dan juga bisa ditawarkan kepada orang lain apabila orang tersebut tidak mampu untuk membayar biaya sewa ruko tersebut.

B. Identifikasi masalah dan Batasan masalah

1. Identifikasi masalah

Berdasarkan latar belakang yang penulis bahas di atas maka, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan antara lain:

- a. Praktik sewa menyewa ruko dengan sistem undian (lotre) di Kawasan wisata pasir putih Dalegan
- b. Praktik sewa menyewa ruko dapat diwakilkan oleh orang lain, dengan syarat masyarakat Desa Dalegan sendiri
- c. Satu orang bisa mendaftarkan lebih dari satu kartu keluarga (KK)
- d. Pihak penyewa berkemungkinan menyewa 2 ruko tergantung dari hasil undian yang diselenggarakan
- e. Proses pengalihan hak sewa di Desa Dalegan
- f. Untuk mengikuti undian setiap peserta dikenai biaya Rp.30.000.00 per kartu keluarga (KK) dan biaya sewa untuk yang memenangkan undian sewa ruko sebesar Rp.1.300.000.00., pertahunnya.

2. Batasan masalah

Adapun Batasan masalah yang menjadi fokus pembahasan penelitian antara lain:

- a. praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceg Kabupaten Gresik
- b. analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik

C. Rumusan masalah

1. Bagaimana praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik ?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik ?

D. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka adalah diskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan disepertar masalah yang diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang sudah ada⁵. Adapun beberapa kajian yang sudah diteliti antara lain:

1. Penelitian dengan judul “ tanggung jawab hukum terhadap proses pelaksanaan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko”(RUKO)”. hasil dari penelitian ini menunjukkan proses sewa menyewa ruko, harus memenuhi syarat administrasi yaitu: Kartu tanda penduduk (KTP), kartu keluarga (KK) surat keterangan menikah atau belum menikah, dan foto kopi sertifikat hak milik ruko. Perjanjian sewa menyewa ruko terjadi jika kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan sewa menyewa ruko, maka terjadilah hubungan hukum antara keduanya yang kemudian menimbulkan hak dan kewajiban,

⁵Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2016), 8

sehingga hak dan kewajiban tersebut harus dijalankan oleh kedua belah pihak.⁶ Di dalam karya ini penulis menggunakan akad sewa menyewa (*ijārah*) yang mana memerlukan syarat berupa kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga (KK) dimana kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Di dalam karya ini penulis tidak mencantumkan bagaimana proses terjadinya sebuah sewa menyewa hanya kegiatan transaksi secara umum tanpa adanya sebuah undian (lotre) yang diadakan oleh sebuah instansi atau pemerintahan.

2. Penelitian dengan judul “praktik sewa menyewa lahan usaha milik pemerintah kota salahtiga prespektif hukum Islam dan peraturan daerah kota salatiga (studi kasus di Desa metes kelurahan blotongan kecamatan sidorejo kabupaten salatiga) “. Hasil dari penelitian ini menunjukkan praktik sewa menyewa tidak boleh dilakukan, karena pada saat ijab dan qobul pihak yang menyewakan tidak memberi tahu status lahan yang akan disewakan, dan tidak memiliki bukti perjanjian dan surat yang sah. Kemudian setelah berjalanya sewa menyewa selama 3 bulan, barulah penyewa mengetahui bahwa lahan tersebut bukan hak milik yang menyewakan, dan setelah pihak penyewa tersebut menanyakan kembali, pihak yang menyewakan tidak mau menanggung resiko dikemudian hari.⁷ Karya tulis ini memiliki kesamaan yang

⁶ Farikhah dwi,tanggung jawab hukum terhadap proses pelaksanaan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko”(RUKO), (skripsi---- universitas muhammadiyah surakarta, tahun 2018)

⁷ Baidlowi amir , praktik sewa menyewa lahan usaha milik pemerintah kota salahtiga prespektif hukum Islam dan peraturan daerah kota salatiga (studi kasus di desa metes kelurahan blotongan kecamatan sidorejo kabupaten salatiga), (skripsi---- IAIN salatiga, tahun 2019)

mana sama dalam membahas transaksi sewa menyewa (*ijārah*) hanya saja di dalam karya ini penulis tidak menjelaskan bagaimana proses awal mula perjanjian sewa menyewa antara pemilik lahan dan penyewa dan tidak ada undian di dalam transaksi sewa menyewa di dalam karya ini penulis hanya menjelaskan sebuah kasus di Salatiga di mana perjanjian sewa menyewa tidak diketahui oleh pihak pemilik tanah sehingga akad tersebut menjadi tidak sah.

3. Penelitian dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik “Lelang Undian” dalam Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro “. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwasanya, dalam penyewaan tanah kas Desa dilakukan dengan cara undian yang diikuti oleh setiap KK (kartu keluarga) dengan perwakilan satu naman disetiap KK. Ketika undian telah keluar, dan ada satu nama yang mengalihkan hak sewa tersebut kepada orang lain yang mau menyewa tanah kas Desa tersebut, dengan harga lebih tinggi dari yang sudah ditentukan oleh perangkat Desa. Meskipun orang yang mendapatkan undian tidak menyewa, dan dialihkan oleh orang lain, hal tersebut diperbolehkan oleh Islam, karena hal tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat dalam menyewakan barang sewaan kepada orang lain.⁸ Karya tulis ini memiliki kesamaan yang mana sama sama membahas tentang sewa menyewa (*ijārah*) dengan menggunakan sitem undian dimana yang menjadi objek penelitian adalah tanah kas Desa hanya saja di dalam karya ini penulis tidak menjelaskan apakah peserta undian

⁸ Haryati, Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik “Lelang Undian” dalam Penyewaan Tanah Kas Desa di Desa sumber agung kecamatan ngraho kabupaten bojonegoro, (skripsi--- UIN sunan ampel, tahun 2017)

bisa mengikuti undian dengan beberpa kartu keluarga agar kemungkinan mendapatkan undian menjadi lebih besar dan memungkinkan peserta yang ikut bisa memperoleh lebih dari satu objek undian,

4. Penelitian dengan judul “pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas Desa dengan system lelang di Desa pabelan kecamatan kartasura kabupaten sukoharjo”. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwasanya, praktik penyewaan tanah kas Desa, dimana syarat syahnya dalam perjanjian tersebut, yaitu sepakat untuk mengikat diri berupa perjanjian lisan yang telah dibuat oleh para pelaku dengan surat keputusan ditetapkan oleh kepala Desa, yang telah diterbitkan setelah mendapatkan persetujuan BPD dan mendapat surat izin tertulis dari bupati dan gubernur. Akan tetapi penyewa dikenai biaya ganti rugi berupa uang yang akan digunakan untuk membeli tanah lain yang lebih baik, dan berlokasi di Desa setempat.⁹ Karya tulis ini memiliki kesamaan dalam transaksi yang digunakan yaitu sewa menyewa (*ijārah*) hanya saja Di dalam karya ini penulis tidak menjelaskan bagaimana sistem lelang yang digunakan tapi lebih menekankan menyewakan tanah untuk mencari tanah lain di Desa setempat dengan beberapa ketentuan yang disepakati.

Dari beberapa penelitian di atas, penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian tersebut. Di sini penulis lebih memfokuskan kepada praktik lelang undian ruko dimana pihak prangkat Desa menggunakan sistem lelang undian untuk menyewa ruko yang terletak di kawasan wisata pasir putih Desa

⁹ Akhirul Ika. Pelaksanaan perjanjian sewa tanah kas desa dengan system lelang di desa pabelan kecamatan kartasura kabupaten sukoharjo, (skripsi--- universitas muhammadiyah surakarta, tahun 2017)

Dalegan, bagi nama yang keluar saat undian maka berhak menyewa ruko yang disewakan dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam acara lelang undian ruko ini para penyewa boleh mendaftarkan lebih dari satu nama dengan menggunakan kartu keluarga milik masyarakat yang tidak ingin menyewa ruko ruko tersebut agar kesempatan mendapatkan ruko untuk disewa lebih besar.

E. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan syarat praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Dalegan kecamatan panceng kabupaten Gresik
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Dalega kecamatan panceng kabupaten Gresik

F. Kegunaan penelitian

Berdasarkan rumusa masalah dan tujuan penelitian di atas, maka diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca atau penulis sendiri, baik secara teoritis atau praktis. Secara umum, kegunaan penelitian dapat di bagi menjadi dua aspek yaitu :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan atau menambah pengetahuan dan pengembangan hukum Islam, khususnya dalam bidang muamalah yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa ruko dengan sistem undian dan sekaligus dapat dijadikan perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat berguna untuk pamong dan masyarakat dalam melakukan kegiatan muamalah agar tidak merugikan orang lain dan menjadi perdebatan

G. Definisi oprasional

Definisi oprasional memuat bebrapa penjelasan tentang pengertian yang bersifat oprasional yaitu memuat masing masing variable yang digunakan dalam penelitian yang kemudian didefinisikan secara jelas dan mengandung spesifikasi mengenai variabel yang digunakan dalam penelitian ini. Beberapa istilah yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Hukum Islam adalah mengidentifikasikan suatu masalah dengan menggunakan al-qur'an, sunnah nabi dan ijtihad para ulama yang mengatur bagaimana praktik muamalah *Ijārah* (sewa menyewa) sehingga dapat disimpulkan bagaimana baik buruk, hukum halal haram, boleh atau tidak bolehnya suatu akad.
2. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.¹⁰
3. Kawasan wisata pasir putih Dalegan merupakan tempat wisata yang terletak di Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik. Yang mana dalam wisata tersebut terdapat sebuah ruko yang disewakan oleh pihak Desa, dalam

¹⁰ Pasal 1548 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

hal ini pihak Desa menerapkan sistem lelang terhadap sewa menyewa yang disewakan pada ruko tersebut.

H. Metode penelitian

Adapun penulisan dan pembahasan dalam skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif. karena data yang dikemukakan bukan data angka. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti sebuah permasalahan, di mana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, Teknik pengumpulan data dilakukan secara gabungan dan penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.¹¹

1. Data yang dikumpulkan

Data merupakan kumpulan dari keterangan/informasi yang benar dan nyata yang diperoleh baik dari sumber primer maupun sekunder.¹²

- a. Data primer adalah yang berkaitan dengan syarat dan praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan kecamatan panceng kabupaten gresik.
- b. Data sekunder adalah tentang analisis hukum Islam tentang praktik sewa menyewa ruko dikawasan wisata pasir putih Desa Dalegan kecamatan panceng kabupaten gresik.

2. Sumber data

¹¹ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2008),9

¹² Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai pustaka, 2005), 211

Untuk melakukan sebuah penelitian dalam karya tulis maka diperlukan sumber – sumber data dalam sebuah penelitian yang kongkrit dan jelas. Sumber data dalam penelitian sebagai berikut :

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber pertama di mana sebuah data dihasilkan, yaitu yang terkait secara langsung.¹³ Yang meliputi :

1. Kepala Desa yang memiliki wewenang atas Desa
2. Pihak yang memenangkan undian dalam menyewakan ruko di Kawasan wisata
3. Saksi
4. Pihak yang kartu keluarganya dipakai dalam pelayanan sewa ruko di Kawasan wisata pasir putih

b. Sumber data sekunder

Merupakan data data penunjang yang akan ditelusuri melalui buku dan karya tulis seperti tesis, skripsi, jurnal, artikel, dan tulisan tulisan yang berkaitan dengan permasalahan.

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

¹³ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 129.

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dan informan atau orang yang diwawacara, di mana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama.¹⁴

Pada penelitian ini, selanjutnya penulis akan melakukan tanya jawab dengan beberapa pihak yang terkait dalam kegiatan praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan kecamatan panceg kabupaten gresik

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data melalui data tertulis, terutama berupa buku – buku tentang pendapat, teori, dalil, atau hukum, dan lain lain yang berhubungan dengan masalah.¹⁵ Pada hal ini penulis akan mencari data terkait praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata Desa Dalegan dan mencari dokumen dokumen yang ada kaitannya dengan praktik ini.

4. Teknik pengolahan data.

Data dari penelitian yang telah dikumpulkan dan untuk mempermudah peneliti dalam melakukan Analisa data, maka peneliti mengolah data tersebut dengan beberapa Teknik, dalam hal ini data yang diolah merupakan data yang telah terkumpul dari beberapa sumber adalah sebagaimana berikut:

- a. *Editing*, mengadakan pemeriksaan Kembali terhadap data data yang diperoleh dari segi kelengkapan, kejelasan makna, keserasian dan

¹⁴ Ibid., 111

¹⁵ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian* (Bandung: Pustaka Setia, 2008). 191.

kelarasan antara satu dengan yang lain.¹⁶ Penulis akan memeriksa kelengkapan data yang telah dikumpulkan atau memeriksa Kembali informasi yang telah diterima oleh peneliti

- b. *Organizing*, yaitu mengatur dan menyusun kembali data sumber dokumentasi sedemikian rupa sehingga dapat memperoleh gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah, serta pengelompokan data yang diperoleh¹⁷ dalam hal ini penulis mengatur dan Menyusun data tentang proses dari praktik sewa menyewa ruko dikawasan wisata pasir putih Desa Dalegan dari awal sampai akhir.
- c. *Analyzing*, yaitu tahapan analisis data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran faktayang ditemukan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah

5. Teknik analisis data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh kemudian menyimpulkannya sehingga mudah dipahami.¹⁸ Setelah penulis mengumpulkan data secara sistematis dan valid, kemudian penulis menganalisisnya dengan menggunakan pendekatan deskriptif-analisis untuk mendapatkan gambaran, fakta-fakta,sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki serta dianalisis untuk diambil kesimpulan. Penulis menggunakan

¹⁶ Soeratno, *Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UU AMP YKPN, 2004). 127.

¹⁷ Ibid., 154

¹⁸ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. (Bandung: alfabeta , 2008) 145.

metode ini karena ingin memaparkan, menjelaskan dan menguraikan data yang terkumpul kemudian dianalisis untuk diambil kesimpulan

I.Sistematika pembahasan

Untuk lebih mengarah tercapainya tujuan pada pembahasan skripsi ini maka penulis membuat sistematika pembahasan tulisan skripsi ini yang terdiri dari lima bab yang masing-masing bab berisi pembahasan di bawah ini sebagai berikut:

Bab Pertama berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah,identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua membahas *Ijārah* dalam hukum Islam yang berkaitan dengan studi ini yaitu pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat-syarat menyewa, macam-macam *Ijarah*, pengalihan sewa-menyewa menurut hukum Islam, pembatalan dan berakhirnya sewa, pengembalian sewa, bentuk sewa menyewa dalam Islam yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan.

Bab Ketiga memaparkan mengenai gambaran praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan kecamatan panceng kabupaten gresik

Bab Keempat berisi tentang analisis hukum Islam tentang praktik sewa menyewa ruko di Kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan kecamatan panceng kabupaten gresik

Bab Kelima berisi tentang penutup penelitian berupa kesimpulan beserta saran saran.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian sewa menyewa (*Ijārah*)

Salah satu bentuk kegiatan umat manusia dalam bertransaksi (muamalah) adalah *ijārah* atau kontrak sewa menyewa, kontrak, menjual jasa, upah mengupah, dan lain lain. Al *Ijārah* berasal dari baha arab al;ajru yang berarti *al-
iwad* (ganti)¹. *Ijārah* dalam arti bahasa berarti upah, ganti , atau imbalan. Dalam arti luas *Ijārah* bermakna suatu akad yang berisi suatu penukaran atas suatu manfaat dengan jalan memberikan upah atau imbalan dengan jumlah tertentu. Hal ini sama dengan menjual manfaat atas suatu benda bukan menjual ain atau hakikat dari benda itu sendiri.²

Menurut bahasa *Ijārah* berarti “tebusan, pahala, dan balasan.” sedangkan menurut syara’ berarti melakukan sebuah akad dalam melakukan perpindahan manfaat suatu barang atau jasa dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian dan ketentuan dengan syarat atau ketentuan yang telah ada. Adunpun menurut budisantoso dan nuritomo (2014:214) menjelaska bahwa akad sewa menyewa barang antara pemilik (*mu’jir*) kepada penyewa (*musta’jir*)

¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13 , terj. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: Al Ma’arif, 1987), 7.

² Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 277.

setelah masa sewa menyewa barang berakhir maka barang sewaan dikembalikan kepada (*mu'jir*)³

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Ijārah*, *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *Ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.⁴

Sedangkan menurut istilah ulama berbeda beda dalam mendefinisikan *Ijārah* sebagai berikut

1. Syafi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَبْلَةً لِلْبَدَلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu⁵

2. Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Akad atas suatu kemanfaatan, dengan pengganti.⁶

3. Hanabilah

³ Budisantoso T., dan Nuritomo, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Edisi ke tiga (Jakarta : Salemba Empat. 2014) . 214.

⁴ Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. (Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama). DSN-MUI, BI, 2001. 55.

⁵ Ismail Nawawi, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya, 2010), 312

⁶ Ahmad Wardy Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Amzah, 2013), 316.

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةَ مَعْلُومٍ بِعَوَضٍ

Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”⁷.

4. Malikiyah

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةَ مَعْلُومٍ بِعَوَضٍ

Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”⁸.

Adapun menurut amir syarifudin al *Ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi dengan manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat dan jasa dari benda disebut *ijārah al ain* seperti sewa rumah untuk ditempati⁹. Menurut assyarbini khotib yang dimaksud *Ijārah* adalah

تَمْلِكُ مَنَفَعَةَ بَعْوَضٍ بِشُرُوطٍ

“pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat syarat”¹⁰

dari definisi di atas *Ijārah* adalah menukar sesuatu dengan imbalan.¹¹ Atau dengan katalain *ijārah* adalah akad atau transaksi peralihan manfaat atas suatu barang atau jasa dengan adanya imbalan dan syarat syarat yang telah ditentukan.

⁷ Rachmat Syafe'i, *Fikih Muamalat*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001).121

⁸ Ibid .122

⁹ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), 216.

¹⁰ Adi Warman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 128.

¹¹ Ibid. 114

B. Dasar hukum sewa menyewa

Al ijārah dalam bentuk sewa menyewa atau upah mengupah merupakan kegiatan muammalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Dalam asalnya menurut jumhur ulama hukum *Ijārah* adalah mubah atau boleh asal dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan al-quran, sunnah (hadist hadist nabi), dan ketetapan ijma' para ulama'. Adapun beberapa dasar hukum mengenai *Ijārah* antara lain sebagai berikut.

1. Berdasarkan Al-qur'an

a. Surah az-Zukhruf ayat: 32

أَهُمْ يَفْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُجْرِيًّا وَرَحِمْتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS az-Zukhruf:(43) :32).¹²

b. Al baqoroh ayat: 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيْمَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ

¹² Depag RI, AL-Quran Terjemah Indonesia, (Jakarta: Sari Agung, 2002), 977.

لَهُ ۥ يُولَدُهُ ۥ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ

عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS Al-Baqarah:(2) .233).¹³

c. At talaq: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَىٰ

حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ

بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَزْتُمْ فَسْتَرْضِعُوا لَهُنَّ ۚ أُخْرَىٰ

Artinya:“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika

¹³ Depag RI, AL-Quran Terjemah Indonesia, (Jakarta: Sari Agung, 2002), 67.

kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS ath-Thalaq:(65) :6).¹⁴

d. Al qasas: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS al-Qashas:(28) :26).¹⁵

2. Berdasarkan hadist hadist nabi

Adapun hadist yang menerangkan tentang ijarah antara lain sebagai berikut :

a. Hadist riwayat ibnu majjah

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عُرْفُهُ (رواه ابنماجه)

Sabda Rasulullah Dari Abu Umar R.A berkata ,Rasulullah SAW, bersabda“Berikanlah upah pekerja sebelum mengering keringatnya.”(HR. Ibnu Majah dari Ibn Umar).¹⁶

b. Hadis bukhori muslim meriwayatkan dari ibnu abbas bahwa rasul bersabda

إِخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ , وَأَعْطَ الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ (رواه البخاري و

مسليم)

¹⁴ Depag RI, AL-Quran Terjemah Indonesia, (Jakarta: Sari Agung, 2002), 1140.

¹⁵ Depag RI, AL-Quran Terjemah Indonesia, . . . , 759.

¹⁶ Muhammad bin Yazid Abu Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah Jilid II*, (Dar al- Fikr, Beirut, 2004.), 20

Rasulullah saw berbekam, kemudian beliau memberikan upah kepada tukang-tukang itu”.¹⁷

c. Hadist riwayat ahmad, abu daud, dan nasa’i

عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَاصٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : كَانَ نَكَرَى الْأَرْضِ

بِمَا عَلَى السِّوَاقِ مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَ أَنْ نَكْرِهَا

بِدَهَبٍ أَوْ وَرَقِ (رواه أحمد، أبو داود و النسائي)

Artinya: dari Sa’ad bin Abi Waqqash sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak. (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa’i)¹⁸

Hadist ini menerangkan bahwa pada zaman dulu sewa menyewa sebidang tanah dapat dibayar menggunakan hasil dari tanah yang disewa yang didalam konteks hadist tersebut adalah tanaman namun Rasulullah melarang melakukan hal seperti itu melainkan menyuruh untuk mengganti dengan emas atau perak.

3. Landasan hukum menurut ijma’

Umat Islam pada masa sahabat berijma’ bahwa hukum dari *Ijārah* adalah boleh, karena manusia membutuhkan kemanfaatan seperti kebutuhan mereka kepada benda atau jasaitu sendiri.¹⁹ Para ulama juga sependapat bahwa hukum

¹⁷ Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al-Ja'fai, *Shahih Bukhori, Juz VIII*, (Maktabah Syamilah Isdaar, Beirut, 2004,) . 11

¹⁸ Imam Nasa'iy, *Sunan Nasa'iy*,(Dar al-Fikr, Beirut, 1994,) . 271

¹⁹ Wahbah Az-Zulhi., *Fiqh Islam Wa Adillatuhu jilid 7* (Jakarta: Gema Insani, 2011) . 84

Ijārah adalah boleh meskipun ada beberapa ulama yang tidak membolehkan *Ijārah* tapi pendapat tersebut tidak dianggap.²⁰

Allah juga sudah menjelaskan *Ijārah* yang bertujuan untuk kemaslahatan umat tidak ada larangan untuk melakukan *Ijārah*, dalam dalil dalil telah dijelaskan bahwa hukum dari *Ijārah* itu boleh dilakukan dalam Islam asal sesuai dengan ketentuan syara'.²¹

C. Rukun dan syarat sewa menyewa (*Ijārah*)

Ijārah merupakan transaksi atas sesuatu manfaat. Dalam hal ini manfaat merupakan objek dari suatu transaksi. Dalam hal ini *ijarah* dapat dibagi menjadi dua. Pertama, *Ijārah* yang mentransaksikan suatu barang atau benda yang bisa diambil manfaatnya yang lazim disebut dengan persewaan seperti menyewakan rumah, toko, kendaraan, dan lain-lain. Kedua, transaksi yang memanfaatkan sumber daya manusia (SDM) seperti jasa atau perburuhan.²²

Oleh karena itu transaksi *Ijarah* merupakan transaksi umum akan sah apabila rukun dan syarat terpenuhi, adapun rukun dan syarat *ijārah* sebagai berikut:

1. Rukun *Ijārah*

Menurut ulama' hanafiyah rukun *Ijārah* hanya ijab (mengungkapkan sewa) dan qabul (menerima ungkapan sewa).tapi menurut jumhur ulama rukun *Ijārah* ada empat yaitu, (1), orang yang berakad, (2),sewa dan imbalan, (3)

²⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Jilid 13*, (Kairo: Dar al-Fikr, 2001), 239.

²¹ Nasroen haroen, *Fiqh Muammalah* (Jakarta . gaya media pratama, 2007) 230

²² Ghufroon A. mas'adi, *Fiqh Muammalah Kontekstual* (Jakarta PT. raja grafindo persada, 2002) 183

manfaat, (4), *shighot* (*ijab* dan *qabul*). Ulama'hanafia beranggapan bahwasanya orang yang berakad, sewa dan imbalan, manfaat, dan shighot merupakan syarat dari *Ijārah* bukan merupakan rukun rukunya.²³ Adapun rukun rukun *Ijārah* menurut jumhur ulama sebagai berikut :

a. *Mu'jir dan musta'jir*

Mu'jir dan *musta'jir* adalah orang-orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah (*Ijārah*). *Mu'jir* adalah orang yang menggunakan jasa baik berupa tenaga atau benda dan kemudian memberikan upah atas jasa tenaga atau sewa dari benda yang digunakan, atau bisa disebut pengguna jasa. *Musta'jir* adalah orang yang memberikan baik dengan tenaganya atau dengan benda yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari benda yang ia miliki atau tenaga yang dikeluarkan, atau disebut dengan pemberi jasa, disyaratkan bagi *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, dan bisa mengendalikan harta, dan saling meridhoi satu sama lain.²⁴ Menurut ulama'syafi'iyah dan hanabilah apa bila orang belum atau tidak berakal seperti anak kecil, dan orang gila akadi jarahnya menjadi tidak sah. Akan tetapi menurut ulama malikiyah dan hanafiyah orang yang berakad tidak harus sampai pada usia baligh. Oleh karena itu, anak yang baru mumayyizpun boleh melakukan akad *ijārah* asalkan pengesahannya harus melalui walinya.²⁵

b. *Shigot*

²³ Nasrun haroen *Fiqih Muammalah231*

²⁴ Hendi suhendi *Fiqih Muammalah117*

²⁵ Abdul rahman ghozali *Fiqih Muamalat 279*

Shighot akad adalah merupakan ucapan atau pernyataan yang disampaikan oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi,²⁶ kedua pihak menyatakan kerelaannya melakukan transaksi, apabila salah satu pihak tidak rela atau terpaksa dengan akad yang dilakukan maka akad tersebut menjadi tidak sah.²⁷

c. *Ujroh*

Ujroh adalah upah atau bayaran atas suatu jasa atau barang yang menjadi objek *ijārah*,²⁸ *ujroh* juga disyaratkan di ketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa atau upah mengupah.²⁹ *Ujroh* dalam akad *ijārah* dibayarkan ketika akad berlangsung atau di awal akad, kecuali dalam akad ada ketentuan lain yang tidak merugikan salah satu pihak.³⁰ Kompensasi harus berbentuk harta dengan nilai yang jelas, kongkrit dan sesuai dengan kriteria kriterianya. Karena *ujroh* merupakan bayaran atas nilai suatu manfaat, berarti nilai tersebut harus diketahui.³¹

d. *Ma'qud alaih* (barang/manfaat)

Merupakan barang atau jasa yang menjadi objek akad yang dapat diserahkan pada saat akad, baik secara fisik atau definitif. Tidak sah menyewakan binatang yang lepas dan lumpuh, begitu pula dengan lahan pertanian yang gersang dan binatang pengangkut yang lumpuh, karena tidak ada

²⁶ Hendi suhendi *Fiqih Muamalah ...* 116

²⁷ Abdul rahman ghozali *Fiqih Muamalat ...* 279

²⁸ Muhammad rawwas qal āhji *Ensiklopedi Fiqih Umar Bin Khattab...*178

²⁹ Hendi suhendi *Fiqih Muamalah ...*118

³⁰ Sohari sahrani, ruf'ah Abdullah *Fikih Muamalah*, (bogor: ghalia Indonesia, 2011).172

³¹ Sayyid sabiq *Fiqih Sunnah ...* 208

barang yang tidak memiliki manfaat. Manfaat barang tersebut hukumnya mubah, tidak termasuk diharamkan.³²

Kedua pihak yang melakukan transaksi disyaratkan memiliki kemampuan, yaitu, berakal, dan dapat membedakan (baik dan buruk). Jika salah satu pihak merupakan anak kecil atau orang gila maka akadnya tidak sah.³³

2. Syarat *Ijārah*

Adapun syarat syarat *ijārah* sebagai berikut :

- a. Para pihak yang melakukan transaksi harus melakukan akad dengan kerelaan dan kemauan sendiri. Dalam hal ini, akad *Ijārah* tidak boleh dilakukan atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datang dari pihak yang berakad atau dari pihak lain. Ketentuan ini dapat dilihat dalam firman Allah surah An-Nisa ayat 29:³⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: 'hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa ayat 29).

³² Ibid ...205

³³ Sayyid sabiq *FiqihSunnah* (Jakarta, pena pundi aksara, 2006) 205

³⁴ Al-qurán. An-nisa. 29

- b. Dalam melakukan akad ijarah tidak boleh ada penipuan baik dari pihak *mu'jir* ataupun *musta'jir*. Banyak ataupun riwayat yang melarang melakukan khianat ataupun penipuan diberbagai macam kegiatan, dan penipuan merupakan hal yang dilarang oleh agama. Para pihak pun dituntut memiliki pengetahuan mengenai objek *Ijārah* agar keduanya tidak merasa dirugikan dikemudian hari.³⁵
- c. Manfaat yang menjadi objek *Ijārah* harus diketahui dengan jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dikemudian hari jika manfaatnya tidak jelas, maka akad tersebut tidak sah.³⁶
- d. Objek *Ijārah* harus dapat diserahkan terimakan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh karena itu ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung oleh penyewa.³⁷ Seperti rumah atau toko harus siap pakai dan tergantung penyewa ingin melanjutkan sewa atau tidak setelah melihat objek dari benda yang disewa, dan sekiranya rumah atau toko dalam kondisi disewa orang lain maka setelah habis masa sewanya baru dapat disewakan.³⁸
- e. Objek dari *Ijārah* harus sesuatu yang halal menurut syara'. Oleh karena itu para ulama' sependapat tidak boleh membayar tukang sihir, membayar orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), menyewakan rumah untuk

³⁵ Helmi karim, *Fiqih Muamalah...* 35

³⁶ M. Ali hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta, raja grafindo persada 2003) 227

³⁷ Nasruh haroen *Fiqih Muamalah ...232-233*

³⁸ M. Ali hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta, raja grafindo persada 2003) 227

tempat berjudi atau rumah pelacuran (prostitusi). Demikian pula menyewakan tempat kepada non muslim untuk menjadi tempat peribadatan.³⁹

f. Pembayaran dalam akad *Ijārah* harus jelas, adapun beberapa syarat pembayaran dalam *Ijārah* sebagai berikut:⁴⁰

- 1) Bayaran hendaknya ditetapkan jumlahnya. Jika bayaran sewa tidak menggunakan uang, maka hendaklah diganti dengan sesuatu yang telah disepakati jenis, sifat, dan jumlahnya
- 2) Pembayaran sewa dapat dilakukan dengan segera sebelum penggunaan barang yang disewa
- 3) Sekiranya tidak disyaratkan bayaran sewa, maka dengan segera kewajiban membayar sewa dimulai dengan pengendalian barang yang disewa
- 4) Sekiranya disyaratkan bayaran sewa selepas penggunaan, maka pemberi sewa hendaknya menyegerakan penyerahan harta disewa, sekiranya sewa ditetapkan mengikuti waktu, seperti harian, mingguan, bulanan, dan tahunan, maka pembayaran hendaknya dibuat pada akhir waktu yang ditetapkan, kecuali jika ada perjanjian lain sekiranya harta yang disewa itu gagal di kendalikan untuk mendapat manfaatnya maka gugurlah bayaran sewa, mengikuti kadar kegagalan itu.

³⁹ Nasrun haroen *Fiqih Muamalah ...* 236

⁴⁰ Veitzhal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), 399-400

D. Macam macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya *Ijārah* dapat di bagi menjadi dua yaitu *Ijārah* yang bersifat mengambil manfaat atas suatu objek dan *Ijārah* yang bersifat pekerjaan atau skill:

1. *Ijārah* yang bersifat mengambil manfaat atas suatu objek , seperti halnya menyewakan rumah, toko, kendaraan dan lain sebagainya asalkan barang tersebut memiliki manfaat dan diperbolehkan oleh syara' untuk dipergunakan, maka para ulama' sependapat bahwa barang tersebut boleh dijadikan objek sewa menyewa
2. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan atau skill, adalah dengan cara mempekerjakan orang untuk melakukan suatu pekerjaan, dalam hal ini seperti jasa, dimana lebih mengutamakan kemampuan seseorang dalam melakukan sesuatu. *Ijārah* seperti ini diperbolehkan seperti buruh, tukang jahit dan lain lain yaitu *Ijārah* yang bersifat kelompok (serikat). Sedangkan *Ijārah* yang bersifat pribadi juga dibenarkan seperti guru ngaji (privat), pembantu rumah tangga, tukang kebun, dan satpam.⁴¹

E. Pengalihan sewa menyewa

Mengulang-sewakan atau memberikan hak sewa kepada orang lain adalah salah satu cara mengalihkan sewa. Pada dasarnya orang dapat menyewakan

⁴¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 236.

kembali atau memberikan hak sewa terhadap orang lain terhadap barang yang telah disewa. Pengalihan sewa boleh dilakukan dengan ketentuan barang yang disewa tersebut sesuai dengan penggunaan penyewa yang sebelumnya, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Semua fuqoha bahwa setiap orang yang menyewa suatu barang, maka baginya boleh disewakan kembali kepada orang lain atau dialihkan hak sewanya kepada orang lain, namun jika ongkos sewa yang kedua lebih tinggi dari harga sewa yang semula maka ulama berselisih pendapat.⁴²

Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya melarang cara seperti itu, dengan alasan bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan, oleh karena tanggungan terhadap barang tersebut berada ditangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan.

Sementara itu madzhab Maliki dan madzhab Hambali juga berpendapat bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali atau mengalihkan sewa barang yang telah ia sewa itu kepada orang lain. Sebab manfaat barang yang ia sewa itu telah ia miliki, jadi boleh saja ia memenuhi manfaat barang tersebut dengan dirinya sendiri atau orang yang mewakilinya, tetapi dengan syarat hendaknya menyamainya atau lebih kecil dalam hal penggunaan barang sewaan tersebut. Dan tentang biaya ongkosnya boleh sama atau lebih tinggi dari ongkos sewa semula.⁴³

⁴² Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Beirut : Dar Al-Jiil, 1989), 216.

⁴³ Ibid., 216

Memberikan hak sewa kepada orang lain yang ingin menyewa disebut juga dengan *badal khuluw* . istilah ini biasa disebut dengan istilah “oper ontrak” dimana seseorang bisa memberikan hak sewanya kepada orang lain. Secara umum *badal khuluw* dapat diperinci menjadi 2 yaitu :⁴⁴

1. Sesudah masa sewa berakhir, dalam hal ini badal khuluw atau oper kontrak tidak diperbolehkan karena ini sama halnya memberikan sewa kepada orang lain tanpa persetujuan pemilik, dan ini merugikan pemilik benda.
2. Sebelum masa sewa berakhir, dalam hal ini ada dua pendapat ulama yang memperbolehkan

Ulama yang memperbolehkan memiliki alasan sebagai berikut :

- a. Kegiatan ini sudah menjadi budaya di masyarakat, dan kegiatan ini tidak bertentangan dengan syariat.
- b. Dalam kondisi ini, *badal khuluw* adalah hak milik manfaat, bukan hak milik pemanfaatan. Orang yang memiliki hak milik pemanfaatan hanya boleh memanfaatkan untuk kepentingannya sendiri, tidak boleh menyewakan, menghadiahkan, dan meminjamkan. Adapun pemilik manfaat boleh menyewakan, menghadiahkan, dan meminjamkan, selain bahwa dia boleh memanfaatkan untuk kepentingan pribadinya. Jadi, barang sewaan tersebut bisa dimanfaatkan oleh penyewa atau pun orang lain. Sebagaimana penyewa punya hak untuk melepas hak sewanya

⁴⁴ Abu ‘Ukkasyah Aris Munandar, ‘Transaksi Oper Kontrak’, dalam <http://pengusahamuslim.com/1637-transaksi-oper-kontrak.html>, diakses pada 12 juli 2021.

dengan mendapatkan kompensasi dari pihak lain, atau pun tidak mendapat kompensasi apa pun.

- c. Boleh menerima *badal khuluw* (oper kontrak) karena hal yang cukup mendesak, sehingga diperbolehkannya dapat menyebabkan hilangnya kesempatan

Adapun alasan ulama mengharamkan oper kontrak dalam kasus ini dengan alasan:

- a. Nama nama yang keluar diacara undian tidak memiliki hak untuk memberikan hak sewanya tanpa persetujuan pemilik barang, karena hal ini membuat pemilik barang tidak dapat mengatur hartanya sendiri, alasan ini tidak tepat dikarenakan pemilik kartu keluarga (KK) memberikan hak sewanya sampai masa sewanya berakhir dan pemilik barang masih dapat melihat hartanya dimanfaatkan sebagai apa
- b. Ada juga yang beralasan jika mendapat jika mendapat oper kontrak tidak boleh membayar melebihi yang ditentukan oleh pemilik barang

Beralasan dengan permasalahan yang dijelaskan di atas terdapat masalah, karena dipersilahkan oleh para ulama'. Pendapat yang benar adalah pendapat dimana boleh saja memindahkan hak sewa bahkan mengulang sewakan kepada orang lain. Bahkan diperbolehkan untuk membayar lebih mahal. Inilah merupakan pendapat mayoritas ulama'dan merupakan pendapat imam syafi'i, serta pendapat ini juga dinilai benar oleh kalangan ulama' hambali. Alasan mayoritas ulama adalah bahwa sewa itu memiliki hak milik manfaat, sedangkan

hukum manfaat itu sama dengan hukum benda baik dari jenis kegunaan benda atau manfaatnya.

F. Pembatalan dan berakhirnya sewa

pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak melakukan pembatalan perjanjian (tidak memiliki hak *fasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika para pihak baik penyewa atau yang menyewakan meninggal dunia perjanjian sewa menyewa tersebut masih ada. Jika salah satu pihak meninggal dunia maka kedudukan sewa menyewa dilanjutkan kepada ahli waris. Begitu juga dengan penjualan objek sewa menyewa tidak dapat menyebabkan terputusnya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) jika ada alasan atau dasar yang kuat.⁴⁵

Secara umum wahbah az-zuhaili berpendapat bahwasanya akad *Ijārah* dapat berakhir dengan sebab sebagai berikut :⁴⁶

1. Akad *Ijārah* habis atau telah usai. Menurut ulama' hanafiyah jika ada salahsatu dari pihak yang berakad ada yang meninggal dunia maka akad *Ijārah* berakhir, karena warisan berlaku pada barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat dalam akad *Ijārah* terjadi bertahap sehingga jika yang mewariskan meninggal maka hilang juga manfaatnya.

⁴⁵ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 148-149.

⁴⁶ Wahbah Al-zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 429-431.

Namun menurut jumhur ulama' akad *Ijārah* tidak akan batal jika salah satu pihak meninggal dunia, hal ini dikarenakan akad *Ijārah* bersifat mengikat seperti halnya jual beli.

2. Akad *Ijārah* dapat berakhir dengan pengguguran akad, hal ini karena akad *Ijārah* dapat dikatakan sebagai akad tukar menukar, sehingga akad *Ijārah* dapat dibatalkan sama halnya akad jual beli.
3. Akad *Ijārah* akan berakhir jika ditemukan kerusakan pada barang yang disewakan. Akan tetapi, menurut ulama lain kerusakan terhadap barang yang disewakan tidak membatalkan akad *Ijārah* selagi kerusakan barang tersebut dapat diganti.⁴⁷
4. Akad *Ijārah* berakhir jika telah habis masa *Ijārah* kecuali ada udzur atau halangan, karena akad *Ijārah* memiliki batasan waktu yang disepakati maka akad *Ijārah* dianggap habis jika sudah sampai batas waktunya. Pendapat ini disepakati oleh para fuqoha'.⁴⁸ Sedangkan udzur udzur yang boleh membatalkan akad *Ijārah* menurut ulama hanafiyah seperti kondisi dimana seorang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut maka dia berhak memfasakh *Ijārah* (membatalkan *Ijārah*).⁴⁹

⁴⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah . . .*, 137.

⁴⁸ Wahbah Al-zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu . . .*, 429-431.

⁴⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah . . .*, 237.

G. Pengembalian sewa

Jika *Ijārah* berakhir, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan, jika barang tersebut dapat dipindahkan maka harus diserahkan kepada pemilik barang, dan jika barang merupakan barang yang menetap seperti rumah dan toko penyewa wajib mengembalikan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan tersebut berupa tanah maka penyewa wajib mengembalikan tanah dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali didapati kesulitan dalam menghilangkan tanamannya.⁵⁰

Madzab hambali berpendapat jika akad *Ijārah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada keharusan mengembalikan untuk menyerahkannya seperti barang titipan. Dan juga mereka berpendapat bahwa setelah masa berakhirnya akad *ijārah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka penyewa tidak wajib bertanggung jawab.⁵¹

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

⁵⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah . . .*, 123.

⁵¹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamlat . . .*, 284.

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA RUKO DIKAWASAN WISATA PASIR PUTIH DALEGAN KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK

A. Gambaran umum wilayah penelitian

1. Letak geografis Kabupaten Gresik

Wilayah kabupaten Gresik terletak di sebelah barat laut kota Surabaya yang merupakan ibukota provinsi Jawa Timur dengan luas wilayah 1.192,25 Km² yang terbagi dalam 18 kecamatan, 330 desa, 26 kelurahan.

Secara geografis wilayah kabupaten Gresik terletak antara 112^o sampai 113^o bujur timur dan 7^o sampai 8^o lintang selatan serta merupakan daratan rendah dengan ketinggian 2-12 meter di atas permukaan laut, kecuali kecamatan Panceng yang memiliki ketinggian 25 meter di atas permukaan air laut.

Sebagian wilayah kabupaten Gresik merupakan daerah pesisir pantai, yaitu memanjang mulai dari kecamatan Kebomas, Gresik, Manyar, Bungah, Sidayu, Ujungpangkah, dan Panceng serta kecamatan Sangkapura dan Tambak yang ada di pulau Bawean. Wilayah kabupaten Gresik sebelah utara berbatasan dengan laut Jawa, sebelah timur berbatasan dengan selat Madura, dan Surabaya, sebelah selatan berbatasan dengan kabupaten Sidoarjo dan kabupaten Mojokerto, serta sebelah barat berbatasan dengan kabupaten Lamongan.¹

¹ “Gografi Gresik”, dalam <http://www.gresikkab.go.id/geografi>, diakses pada 07 Januari 2022

2. Keadaan geografis Desa Dalegan dan kependudukan

Desa Dalegan merupakan Desa yang terletak di kecamatan Panceng kabupaten Gresik. Yang terdiri dari 4 (empat) dusun yaitu dusun Mulyorejo, dusun wonorejo, dusun larangan, dan dusun sauberoh.

Sedangkan jarak Desa dari pusat pemerintahan antara lain kecamatan : 1,5 KM , kabupaten : 45 KM, provinsi : 65 KM. pusat : 1250 KM. batas batas wilayah Desa Dalegan antara lain :

- a. Sebelah utara perbatasan Desa Dalegan adalah laut utara
- b. Sebelah timur berbatasan dengan Desa campurejo dan Desa cangaán kecamatan Ujung Pangkah
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa prupuh
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Desa campurrejo dan Desa banyu tengah

Luas wilayah Desa Dalegan adalah 772,281 Ha. yang meliputi antara lain:

- a. Tanah dan sawah : 163,795 Ha
- b. Tanah tegalan : 65,000 Ha
- c. Pekarangan : 42.343 Ha
- d. Waduk : 30.600 Ha
- e. Kuburan: 0,7539 Ha
- f. Lapangan: 0,0396 Ha
- g. Jalan sungai : 1.0811 Ha

Di Desa Dalegan dari segi kependudukan dapat di katakan memiliki jumlah yang standard jika dilihat dari ukuran desanya, jumlah penduduknya 7,138 orang dengan rincian 3.698 laki laki dan 3,440 perempuan pada data terakhir tahun 2020. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan bahwa warga Desa Dalegan memiliki penduduk laki laki lebih banyak dibanding perempuan. Adapun di dalam Desa Dalegan tidak ada warga Negara asing dan mayoritas suku di Desa Dalegan adalah suku jawa.

3. Keadaan sosial dan ekonomi Desa Dalegan

Keadaan sosial dan ekonomi Desa Dalegan tergolong masyarakat yang memiliki kondisi ekonomiyang berkecukupan , walaupun ada sebagian masyarakat yang tergolong memiliki ekonomi pas – pasan bahkan ada sebagian memiliki kondisi ekonomi yang lemah, tapi masih ada yang tergolong dalam ekonomi yang lebih dari cukup. Masyarakat Desa Dalegan dalam memenuhi kebutuhan sehari hari sebagian besar berkerja dibidang swasta seperti pedagang, pengusaha, petani , buruh dan lain sebagainya,ada pula yang menjadi pegawai negeri, dan sebagian lainya ada yang pergi berkerja sebagai TKI (tenaga kerja Indonesia) di malaysia adapun mengenai data pekerjaan msyarakat Desa Dalegan kecamatan panceng sebagai berikut :

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah
1	Pegawai Negeri	15
2	TNI/Polri	1
3	Karyawan Swasta	102

4	Wiraswasta/Pedagang	507
5	Tani dan Buruh Tani	2.552
6	Pertukangan	60
7	Pensiunan	8
8	Jasa	27
9	TKI	1.935
10	Nelayan	244
11	Guru	41

Dokumen kantor Desa Dalegan tahun 2021

B. Diskripsi praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisatapasir putih Desa

Dalegan

1. Asal mula sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa

Dalegan dengan sistem undian

Di Desa Dalegan terdapat sebuah objek wisata pantai pasir putih yang menjadi daya tarik pariwisata di Desa Dalegan kecamatan panceng objek wisata tersebut selama ini dikelola oleh Desa dan dijadikan sebagai salah satu sumber pendapatan Desa Dalegan, di dalam wisata tersebut juga memiliki beberapa sarana prasarana berupa ruko ruko yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat Desa Dalegan sebagai salah satu sumber penghasilan, ruko ruko tersebut dapat dimanfaatkan sebagai tempat berniaga bagi sebagian masyarakat Desa Dalegan. Beberapa ruko yang di sewakan kepada masyarakat nantinya hasil dari sewa ruko tersebut nantinya dapat menjadi dana Desa dan dapat dikelola sebagai pembangunan Desa atau dialokasikan kepada pengembangan wisata pasir putih

Dalegan. Ruko ruko disewakan kepada masyarakat karena masyarakat juga berhak atas ruko ruko tersebut.

Menurut bapak H. Qolib selaku kepala Desa Dalegan sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan dilakukan untuk membantu masyarakat untuk meningkatkan taraf hidup kehidupan masyarakat Desa Dalegan dengan dapat berdagang di kawasan wisata, hal ini dilakukan oleh perangkat Desa atas bentuk kepedulian terhadap masyarakat Desa Dalegan².

Sewa menyewa ruko di kawasan wisata pada awalnya disewakan kepada masyarakat yang ingin menyewa ruko ruko tersebut, pemerintah Desa membangun 7 (tujuh) ruko di kawasan wisata dan bagi masyarakat yang ingin menyewa salah satu ruko tersebut maka masyarakat hanya perlu pergi ke kantor kelurahan untuk melakukan transaksi sewa menyewa dengan pihak Desa. Seiring berjalannya waktu wisata pasir putih Dalegan mengalami peningkatan pengunjung dan wisata mengalami perkembangan yang signifikan dan membuat banyak di antara masyarakat Desa Dalegan yang ingin menyewa ruko ruko yang ada di dalam kawasan wisata tersebut.

Lalu pada tahun 2008 dimana yang ingin menyewa ruko di kawasan tersebut semakin banyak maka pemerintah Desa Dalegan merubah system menyewa ruko ruko tersebut dengan sistem undian, system ini bertujuan agar masyarakat Desa Dalegan dapat menikmati fasilitas ruko tersebut dengan bergantian dan tidak ada rasa iri yang ditimbulkan dikalangan masyarakat..

² H. Qolib, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

2. Syarat sewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan

Untuk menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Dalegan prangkat Desa memberikan syarat syarat yang harus dipenuhi oleh pihak penyewa supaya hal ini dapatdi lakukan dengan baik dan adil dan dapat diterima oleh masyarakat. Dengan dipenuhinya syarat syarat maka masyarakat dapat menyewa ruko ruko yang tersedia di dalam kawasan wisata pasir putih Dalegan. Syarat agardapat menyewa ruko ruko dikawasan wisata pasir putih Dalegan sebagai berikut :

- a. Dewasa, mampu berkerja dengan baik
- b. Warga asli Desa Dalegan
- c. Setiap penyewa harus menyetorkan kartu keluarga (KK) setiap penyewa boleh menyetor 2 atau lebih kartu keluarga (KK) yang kemudian dimasukkan ke dalam lotre untuk diundi dan dapat melakukan sewa ruko yang tersedia

Jadi, untuk mengikuti undian undian sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Dalegan sudah ditentukan beberapa syarat oleh perangkat Desa. Masyarakat Desa Dalegan harus mengikuti syarat syarat tersebut supaya sistem yangdi buat oleh prangkat Desa dapat terlaksana dengan baik.³

3. Data ruko yang di sewakan

Di dalam kawasan wisata pasir putih Dalegan terdapat banyak sekali toko toko yang menjual baik makanan atau pernak pernik dan oleh oleh khas Desa

³Virga, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

wisata pasir putih Dalegan. Hanya saja kebanyakan toko toko di kawasan wisata adalah milik pribadi atau perseorangan dan hanya ada 7 (tujuh) ruko yang berjejer dan itu dimiliki oleh pemerintah Desa dan dijadikan fasilitas yang dapat disewa oleh masyarakat Desa Dalegan secara umum dan adapun ruko ruko yang disewakan memiliki ukuran yang sama yakni 4x7 meter persegi . adapun data penyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Dalegan adalah sebagai berikut :

No	Nama	Jangka waktu	Biaya sewa
01	FUAD	1 TAHUN	Rp. 1.300.000.00,.
02	SUSIA	1 TAHUN	Rp. 1.300.000.00,.
03	NJIKA	1 TAHUN	Rp. 1.300.000.00,.
04	SUSIA	1 TAHUN	Rp. 1.300.000.00,.
05	DADIK	1 TAHUN	Rp. 1.300.000.00,.
06	AMIR	1 TAHUN	Rp. 1.300.000.00,.
07	SOLEH	1 TAHUN	Rp. 1.300.000.00,.

Dari data di atas dapat dilihat bahwa jangka waktu sewa ruko semuanya sama selama satu tahun dan diundi setiap bulan sya'ban . dan dari tabel diatas juga dapat diketahui bahwa tidak ada perbedaan dalam harga sewa ruko ruko tersebut meskipun ada faktor ruko yang di tempati tersebut termasuk di dalam lokasi yang strategis atau tidak dimana ditentukan dari lokasi dari mana para wisatawan masuk.⁴

⁴ H. Qolib, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

4. Praktik undian ruko dikawasan wisata pasir putih Dalegan

Unutuk melakukan sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Dalegan para penyewa datang ke balai Desa untuk mengikuti sewa menyewa dengan cara diundi. Pihak perangkat Desa dan panitia menyiapkan nama nama dari kartu keluarga (KK) yang didaftarkan oleh pihak penyewa, setelah warga berkumpul undian ruko dikocok dan nama yang keluar dari undian tersebut berhak untuk menyewa ruko yang tersedia dengan lokasi yang sudah ditentukan sebelum undian tadi dikocok. Pihak prangkat Desa memberi tahu jangka waktu masa sewa dan biaya yang diperlukan untuk menyewa ruko dikawasan wisata pasir putih Desa Dalegan. Jangka waktu pembayaran sewa diberi waktu selama 2 minggu seteah acara undian sewa ruko tersebut.⁵

Nama yang keluar dalam udian adalah yang berhak menyewa ruko dikawasan wisata pasir putih Dalegan. Seperti bapak dadik yang namanya keluar dalam undian tersebut maka beliau berhak meyewa ruko nomer 5 dimana nama bapak dadik keluar ketika yang diundi adalah ruko nomer 5. Dikarenakan bapak dadik tidak keberatan dengan ruko yang diperolehnya, maka pak dadik langsung mengiyakan untuk menyewa ruko tersebut adapun pak dadik mengeluarkan biaya untuk ikut serta dalam acara lotre undian ruko sebesar Rp.30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) dan dilanjtkan dengan biaya sewa ruko sebesar Rp.1.300.000,00., (satu juta tigaratus ribu rupiah). Jangka waktu yag diberikan oleh peragkat Desa

⁵ Virga, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

kepada bapak dadik yaitu 1 (satu) tahun terhitung dari taggal 20 sya'ban 1443 H s/d 20 sya'ban 1444 H.⁶

Dari 7 (tujuh) ruko yang diundi ada yang mendapatkan hak 2 ruko dikarenakan ada 2 nama yang keluar ketika undian dilaksanakan yaitu ibu susia yang mana beliau berhak atas 2 ruko yaitu ruko nomer 2 dan ruko nomer 4, saat itu ibu susia membawa 4 (empat) kartu keluarga (KK) milik keluarganya untuk didaftarkan di acara lotre undian ruko di balai Desa yang mana pada saat itu yang keluar adalah nama ibu susia dan nama anaknya yang kartu keluarga (KK) dari anaknya tersebut juga ikut didaftarkan di dalam acara undian ruko yang diselenggarakan. Dikarenakan ibu susia mendaftarkan 4 kartu keluarga (KK) milik keluarganya adapun biaya yang dikeluarkan oleh ibu susia adalah sebesar Rp.120.000.00., (seratus dua puluh ribu rupiah) dikarenakan biaya dari setiap kartu keluarga (KK) yang didaftarkan adalah sebesar Rp.30.000.00., dikarenakan ibu susia mendapatkan hak atas 2 ruko dan dia ingin mengelola dua duanya yang mana 1 ruko untuk dirinya sendiri dan satu ruko yang lain ibu susia membayar seseorang untuk mengelolanya sedangkan modal tetap dari ibu susia. Adapun biaya yang dikeluarkan ibu susia untuk menyewa ruko tersebut adalah Rp.2.600.000.00., (duajutaenam ratus ribu rupiah) dikarenakan ibu susia menyewa 2 ruko di kawasan tersebut.⁷

⁶ Dadik, *Wawancara*, Gresik, 22 juni 2021

⁷ Susia, *Wawancara*, Gresik, 22 juni 2021

5. Diskripsi syarat dan rukun dalam praktek sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan

Untuk sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan memiliki beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh penyewa antara lain :

1. Dewasa , dan mampu berkerja dengan baik
2. Warga dari Desa Dalegan
3. Setiap penyewa harus menyetorkan kartu keluarga (KK) setiap penyewa boleh menyetor 2 atau lebih kartu keluarga (KK) yang kemudian dimasukkan ke dalam lotre untuk diundi dan dapat melakukan sewa ruko yang tersedia⁸

sewa menyewa tidak boleh memakan hak sesama manusia dengan cara yang bathil dan dalam kegiatan muammalah harus berdasarkan suka sama suka dan ada keridhoan dari pihak pihak yang berakad. Di dalam kegiatan sewa menyewa ruko dikawasan wisata pasir putih yang menggunakan sistem lelang undian semua pihak yang terkait sudah setuju dengan cara yang digunakan baik dari pihak penyewa ataupun pihak yang menyewakan dan semua peserta yang ikut dalam acara lelang undian tersebut.

Di dalam akad *ijārah* tidak boleh ada unsur penipuan baik dari pihak penyewa atau yang menyewakan barang. Ada banyak sekali dalil dalil yang melarang kegiatan penipuan dalam berbagai aspek kegiatan. Para pihak harus

⁸ Virga, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

mengetahui apa yang menjadi objek sewa menyewa dan tau langsung apa yang di dapat agar tidak ada penyesalan dikemudian hari.⁹

Manfaat atas suatu barang atau jasa harus merupakan hal yang diperbolehkan oleh agama (*mubah*) tidak boleh barang yang dilarang oleh agama atau barang yang haram.¹⁰ Dalam sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih barang yang disewakan berupa ruko yang dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai tempat perbelanjaan oleh oleh khas daerah setempat.

Objek *ijārah* boleh dimanfaatkan secara lnsung dan diserahkan secara langsung dan tidak boleh bercacat.¹¹ Para penyewa ruko sudah mengetahui barang yang hendak di sewa karena itu merupakan fasilitas yang dimiliki oleh desa dan diketahui secara langsung oleh seluruh masyarakat desa Dalegan.

Bukan hanya syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan *ijārah* melainkan rukun rukunnya juga harus terpenuhi adapun rukun rukun *ijārah* yang harus dipenuhi adalah sebagai beriku:

a. *Mu'jir dan musta'jir*

Mu'jir dan *musta'jir* adalah orang atau pihak pihak yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah (*Ijārah*). *Mu'jir* adalah yang memberikan yang memberikan upah atau yang menyewakan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.

⁹Helmi karim, *Fiqih Muamalah...* 35

¹⁰Nasrun haroen, *Fiqih Muammalah ...* 236

¹¹M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: raja grafindo persada, 2003), 227.

Adapun syarat yang harus dipenuhi oleh *mu'jir* dan *musta'jir* antara lain adalah baligh, berakal, mampu mengendalikan harta, dan saling meridhai.¹² Dalam kegiatan sewa menyewa ruko di kawasan pasir putih desa Dalegan dimana pemilik barang yaitu pihak perangkat desa sebagai *mu'jir* dimana didalamnya ada beberapa pihak yang memang sudah memenuhi syarat syarat sebagai *mu'jir* dan dari pihak *musta'jir* yaitu penyewa juga sudah disyaratkan harus sudah dewasa dan mampu mengendalikan hartanya. Adapun pihak pihak yang menjadi penyewa yang telah sah menjadi penyewa ruko di kawasan wisata pasir putih dalegan adalah bapak fuad, ibu susia, ibu njika, bapak dadik, bapak amir, dan bapak soleh.¹³ Pihak pihak yang menyewa ruko yang tersedia sudah memenuhi syarat sebagai *musta'jir* dengan menyetorkan kartu tanda penduduk (KTP). Menurut keterangan bapak virga selaku panitia acara sekaligus perangkat desa yang bertanggung jawab pada acara undian dan lelang ruko di kawasan wisata pasir putih desa Dalegan, dalam proses wawancara beliau menjelaskan bahwasanya para peserta yang ikut serta dalam acara undian lelang harus menyetorkan kartu tanda penduduk (KTP) yang mana di dalamnya sudah mencakup beberapa indikasi seperti umur, dan tempat domisili penyewa, yang mana bisa dijadikan acuan bagi pihak perangkat desa untuk untuk mengetahui bahwa pihak penyewa sudah dewasa, baligh, berakal, dan mampu mengendalikan harta yang dimiliki. Dengan hal ini juga dapat dipastikan bahwa penyewa ruko di

¹²Hendi suhendi, *Fiqih Muammalah ... 117*

¹³H. qolib, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

kawasan wisata pasir putih desa Dalegan merupakan masyarakat asli desa dalegan bukan orang dari luar desa Dalegan¹⁴

b. *Shighot*

Shighot adalah *ijab* dan *qabul* atau sesuatu yang dapat menggantikan keduanya dengan tujuan dapat terlaksananya sebuah akad (transaksi).¹⁵ Di dalam sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih pihak perangkat memberikan perjanjian tertulis setelah acara lelang undian selesai sebagai bentuk serah terima barang yang disewa oleh penyewa dan diberikan detail detail yang harus dipenuhi oleh penyewa ketika penyewa mulai memakai ruko yang disewakan tersebut.

Ijab dan *qabul* yang dilakukan oleh kedua pihak dilakukan ketika pihak penyewa hendak membayar biaya sewa yang telah ditentukan oleh perangkat desa selaku pemilik ruko, pihak penyewa menyatakan kerelaannya dalam menyewa ruko yang tersedia dan pihak pemilik ruko memberikan bukti serah terima ruko yang disewa dengan memberikan kwitansi penyewaan dan penyerahan kunci ruko kepada pihak penyewa dengan jangka waktu yang disepakati sesuai perjanjian yang telah disepakati di awal.¹⁶

¹⁴Virga, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

¹⁵Hendi suhendi, *Fiqih Muammalah...* 116

¹⁶Susia, *wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

c. *Ujroh*

Ujroh adalah upah atau bayaran yang harus dipenuhi atas suatu barang atau jasa yang telah digunakan.¹⁷ *Ujrah* disyaratkan harus diketahui jumlah dan jenisnya oleh kedua belah pihak baik dari pihak penyewa atau dari pihak yang menyewakan.¹⁸ Boleh dilakukan ketika akad berlangsung atau setelahnya asal tidak ada pihak yang merasa dirugikan¹⁹. Dalam kegiatan sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih dalegan harga yang harus dibayarkan sudah ditentukan oleh pihak perangkat desa dimana para penyewa harus membayar sebesar Rp. 1.300.000.00.- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) pertahunnya dan diberikan waktu selama satu minggu setelah acara lelang undian berakhir dan disertai juga dengan penyerahan kunci ruko yang disewa oleh penyewa dan ruko dapat dimanfaatkan langsung oleh penyewa baik untuk berniaga makanan dan cemilan atau berniaga merchandise dan oleh-oleh khas Desa Dalegan.²⁰

d. *Ma'qud alaih*

Ma'qud alaih adalah barang yang menjadi objek *ijarah*. Barang yang menjadi objek *ijarah* bisa diserahkan terimakan secara langsung ketika setelah akad baik secara fakta atau secara definitif.²¹ Di dalam kegiatan sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih barang yang menjadi objek akad adalah sejumlah ruko yang terletak di dalam kawasan wisata pantai pasir putih Desa Dalegan

¹⁷ Muhammad rawwas qal áhji, *Ensiklopedi Fiqih Umar Bin Khattab ...* 178

¹⁸ Hendi suhendi, *Fiqih Muammalah ...* 118

¹⁹ Sohari Sahrani.Ruf'ah Abdullah, *Fiqih Muammalah*. (bogor: ghalia Indonesia, 2011). 172

²⁰ Virga, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

²¹ Sayyid sabiq, *Fiqih Sunnah ...* 205

yang diserahkan terimakan setelah pembayaran sewa lunas yaitu satu minggu setelah acara kegiatan lelang dan undian ruko tersebut dan barang yang di sewa juga bukan merupakan barang yang tidak bisa diambil manfaatnya melainkan barang yang bisa dimanfaatkan sebagai tempat berniaga oleh masyarakat Desa Dalegan.²²

Adapun beberapa ruko yang disewakan oleh pihak perangkat desa Dalegan di manfaatkan oleh pihak penyewa sebagai tempat berjualan makanan dan minuman untuk para pengunjung wisata hanya ada 3 ruko yang digunakan untuk berjualan merchandise khas dari pasir putih seperti pakaian dan manik-manik buatan masyarakat sekitar yaitu ruko milik bapak soleh, bapak ari, dan bapak fuad. Sedangkan 4 ruko sisanya berjualan snack, makan, minuman, dan produk khas masyarakat desa Dalegan seperti legen dan ikan asap.²³

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

²²H. qolib, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

²³Dadik, *Wawancara*, Gresik, 20 juni 2021

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA RUKO DI KAWASAN PASIR PUTIH DESA DALEGAN KECAMATAN PANCENG KABUPATEN GRESIK

Dari bab sebelumnya telah dijelaskan bagaimana proses praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik dengan system undian yang digunakan. Dari data yang didapat, maka praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik secara garis besar dapat dianalisis dari dua segi yaitu :

A. Analisis syarat praktik lelang undian ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan

Ijārah merupakan kegiatan muamalah yang dilakukan demi melangsungkan kehidupan manusia, seperti melakukan sewa menyewa, kontrak, jasa, dan lain sebagainya. *Ijārah* merupakan perpindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti perpindahan kepemilikan dari barang atau jasa itu sendiri. Dengan demikian akad al-*Ijārah* tidak ada perpindahan kepemilikan, tapi hanya memindahkan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dari yang menyewakan kepada penyewa.¹

¹ Adi Warman Karim, Bank Islam: *Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raha Grafindo Persada, 2004), 128.

Telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwasanya kegiatan sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan dilakukan dengan system undian.

Untuk melakukan sewa menyewa ruko di kawasa wisata pasir putih Dalegan masyarakat yang menyewa datang ke balai Desa untuk mengikuti sewa menyewa dengan system undian. Pihak prangkat Desa menyiapkan undian yang sudah diberikan nama nama sesuai kartu keluarga (KK) yang didaftarkan oleh penyewa, kemudian setelah para penyewa berkumpul maka mulailah diundi siapa yang berhak menyewa ruko yang disediakan oleh Desa, dan bagi nama nama yang keluar maka diberikan hak untuk menyewa sesuai ruko yang diundi saat kegiatan undian berlangsung. Pihak prangkat Desa memberi tahu jangka waktu menyewa dan biaya yang harus dikeluarkan untuk menyewa ruko tersebut. Bagi para penyewa diberikan waktu selama 1 bulan untuk melakukan pembayaran sewa ruko kepada peragkat Desa. Untuk setiap ruko memiliki biaya sewa yang sama dikarenakan terletak di lokasi yang sama dan memiliki ukuran yang sama pula yang membedakan hanya setrategis atau tidaknya.

Untuk sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan memiliki beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh penyewa antara lain :

1. Dewasa , dan mampu berkerja dengan baik
2. Warga dari Desa Dalegan
3. Setiap penyewa harus menyetorkan kartu keluarga (KK) setiap penyewa boleh menyetor 2 atau lebih kartu keluarga (KK) yang

kemudian dimasukkan ke dalam lotre untuk diundi dan dapat melakukan sewa ruko yang tersedia

Setelah mengetahui syarat syarat dalam melakukan praktik sewa menyewa ruko dan semua syaratnya telah terpenuhi maka kegiatan lelang undian ruko telah disetujui oleh semua pihak yang terlibat tanpa adanya unsur paksaan. Ketentuan umum ini dapat di dalam firman Allah SWT dalam surah An-Nisa ayat 29 :

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

Artinya: 'hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa ayat 29).²

Di dalam ayat tersebut telah dijelaskan bahwasanya melakukan kegiatan sewa menyewa tidak boleh memakan hak sesama manusia dengan cara yang bathil dan dalam kegiatan muammalah harus berdasarkan suka sama suka dan ada keridhoan dari pihak pihak yang berakad.

Didalam melakukan akad *Ijārah* tidak boleh ada usur penipuan, baik datang dari pihak penyewa atau pihak yang menyewakan. Ada banyak dalil baik di dalam al quran atau dalam riwayat hadist yang melarang adanya penipuan dalam sebuah akad atau dalam sebuah lapangan kegiatan, penipuan juga termasuk

² Depag RI, AL-Quran Terjemah Indonesia, (Jakarta: Sari Agung, 2002), 150..

perbuatan tercela dalam agama Islam. Kedua pihak yang melakukan akad harus mengetahui tentang objek yang akan mereka jadikan sasaran dalam sebuah akad *Ijārah* agar semua pihak yang ada didalam akad tersebut tidak merasa dirugikan dikemudian hari.³

Manfaat atau barang yang menjadi suatu objek *Ijārah* harus merupakan sesuatu barang yang mubah bukan merupakan barang yang haram. Agama Islam tidak pernah membenarkan sebuah kegiatan sewa menyewa ataupun perburuhan terhadap suatu barang atau jasa yang haram dan dilarang oleh agama, seperti menyewakan tempat untuk maksiat atau perbuatan yang dilarang agama lainnya, kegiatan yang mengandung kemaksiatan tersebut tidak boleh dilakukan oleh pihak penyewa ataupun yang menyewakan. Tidak dibenarkan pula memberikan upah untuk kegiatan yang dilarang oleh agama.⁴

Objek *ijārah* itu boleh diserahkan langsung dan boleh dimanfaatkan langsung dan tidak bercacat. Oleh karena itu para ulama fiqih bersepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan barang yang tidak bisa diserahkan langsung dan tidak bisa dimanfaatkan langsung oleh penyewa⁵

Tidak hanya syarat yang harus dipenuhi dalam sewa menyewamelainkan juga rukun rukun harus dipenuhi juga dalam melakukan sewa menyewa dimana yang melakukan kegiatan sewa menyewa antara lain perangkat Desa sebagai yang menyewakan dan warga Desa Dalegan sebagai penyewa, sawa yang

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 35.

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 236

⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 232 - 233.

ditawarkan oleh perangkat Desa Dalegan antara lain adalah sejumlah ruko dikawasan wisata pasir putih Dalegan dan masyarakat Desa dapat menyewa ruko tersebut dengan imbalan berupa uang sewa selama satu tahun. Adapun manfaat dari ruko tersebut ada Sebagai tempat perniagaan oleh oleh di daerah wisata tersebut dan sighotnya merupakan pernyataan sewa dari perangkat Desa dan mendapat persetujuan penyewa yakni masyarakat Desa Dalegan. Rukun dalam sewa menyewa menurut jumhur ulama ada 4 :

a. *Mu'jir* dan *musta'jir*

Mu'jir dan *musta'jir* adalah orang atau pihak pihak yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah (*Ijārah*). *Mu'jir* adalah yang menerima upah atau yang menyewakan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang memberikan upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Adapun syarat yang harus dipenuhi oleh *mu'jir* dan *musta'jir* antara lain adalah baligh, berakal, mampu mengendalikan harta, dan saling meridhai⁶. Menurut ulama syafi'iyah dan hanabilah orang yang belum atau tidak berakal seperti anak kecil, dan orang gila tidak boleh melakukan *Ijārah* dengan kata lain *Ijārah* mereka tidak sah, Sedangkan menurut ulama malikiyah dan hanafiyah berpendapat bahwa tidak perlu baligh untuk melakukan sewa menyewa atau upah mengupah (*Ijārah*). Karenanya, anak yang baru mumayyiz pun boleh melakukan akad *Ijārah* akan tetapi untuk pengesahannya perlu persetujuan walinya.⁷

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 117.

⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 279.

Dalam praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan pihak *mu'jir* atau yang menyewakan ruko adalah perangkat desa yang mana di dalamnya terdapat pihak-pihak yang sudah memenuhi syarat sebagaimana dijelaskan sebelumnya yaitu dewasa, baligh, berakal, dan mampu menguasai hartanya. Begitu pula dengan para penyewa yang mana sebelum ikut serta dalam kegiatan undian dan lelang ruko mereka harus mendaftarkan diri mereka menggunakan kartu tanda penduduk (KTP) yang mana di dalamnya terdapat informasi tentang penyewa baik umur dan tempat domisili penyewa yang dapat dijadikan acuan oleh pihak perangkat desa untuk mengetahui pihak penyewa sudah layak atau tidak sebagai salah satu penyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan.

b. *Shigot*

Shigot adalah *ijab* dan *qobul* dalam akad *Ijārah* agar akad tersebut dapat tercapai, atau dengan sesuatu yang dapat menggantikan keduanya (*ijab* dan *qabul*). Disyaratkan juga dalam *shigot* kesesuaian antara *ijab* dengan *qabul*, tidak ada pemisah yang lama antara keduanya, diam, atau perkataan yang asing.⁸ Kedua belah pihak menyatakan kerelaannya dalam melakukan akad *Ijārah*. Apabila ada salah satu pihak yang tidak rela atau terpaksa melakukan akad *Ijārah* maka akad *Ijārah* tersebut menjadi tidak sah.⁹

⁸ Wahbah Al-zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 408.

⁹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat . . .*, 279.

Ijab dan *qabul* antar kedua belah pihak antara *mu'jir* dan *musta'jir* dilakukan ketika pihak penyewa hendak membayar biaya sewa ruko yang telah disepakati dimana hal ini ditandai dengan diberikannya bukti pembayaran atas sewa ruko yang dilakukan oleh pihak penyewa dan diserahkan kunci ruko sebagai tanda bahwa ruko sudah bisa dimanfaatkan oleh pihak penyewa, hal ini tentu tidak bertentangan dengan ajaran islam dimana perjanjian antara dua belah pihak telah disepakati bersama baik berapa biaya sewa ruko dan ruko yang disewakan jadi diantara kedua belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

c. *Ujrah*

Ujrah adalah pembayaran atau imbalan atas benda atau jasa yang telah diambil manfaatnya. *Ujrah* disyaratkan diketahui dengan jelas jumlahnya oleh kedua belah pihak yang berakad, baik dari sewa menyewa ataupun upah mengupah.¹⁰ *Ujrah* dalam akad *Ijārah* boleh dibayar ketika terjadinya sewa atau di awal setelah terjadinya akad sewa, atau ada ketentuan lain di dalam akad dan tidak merugikan salah satu pihak.¹¹ Kompensasi atas suatu barang atau jasa yang menjadi objek *Ijārah* harus berbentuk harta dengan nilai jelas, kongkret, atau dengan jelas menyebutkan kriteria kriterianya. Karena sewa merupakan bayaran atas nilai manfaat, maka nilai tersebut disyaratkan harus di ketahui.¹²

Dalam kegiatan sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan sudah ditentukan biaya sewa yang harus dibayarkan oleh pihak penyewa

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah . . .*, 118.

¹¹ Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 172

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Jilid 4*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 208.

yaitu Rp.1.300.000.00.- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) pertahunnya dan diberikan waktu selama satu minggu setelah acara lelang dan undian berakhir, hal ini sudah sesuai dengan syariat Islam seperti yang dijelaskan dalam hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan Nasa'i sebagai berikut:

عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : كَانَ نَكَرَى الْأَرْضِ

بِمَا عَلَى السِّوَاكِ مِنَ الزَّرْعِ فَتَنَى رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَ أَنْ تَكْرِيهَا

بِدَهَبٍ أَوْ زَقْفٍ (رواه أحمد, أبو داود و النسائي)

Artinya: dari Sa'ad bin Abi Waqqash sesungguhnya Rasulullah saw bersabda: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak. (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i)¹³

Di dalam hadis ini dapat difahami bahwa membayar sewa pada zaman dahulu bisa menggugurkan hasil dari objek yang disewakan dalam konteks hadis berupa tanah dan dapat dibayar dengan hasil tanaman dari tanah tersebut namun Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wasallam melarang melakukannya dan menyuruh menggantinya dengan emas atau perak.

d. *Ma'qud alaih*

Ma'qud alaih adalah barang atau jasa yang menjadi objek *Ijārah*. Barang yang menjadi objek *Ijārah* dapat diserahkan terimakan ketika akad, baik secara fisik ataupun secara definitif. Tidak sah menyewakan binatang yang lepas atau

¹³ Imam Nasa'iy, *Sunan Nasa'iy* ... 271

lumpuh, begitu pula terhadap lahan pertanian yang gersang atau binatang pengangkut yang lumpuh, karena tidak ada barang yang tidak memiliki manfaat. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah dan tidak sampai diharamkan.¹⁴ Di dalam kegiatan sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih barang yang menjadi objek adalah 7 ruko yang ada di dalam kawasan wisata pasir putih yang mana ruko tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai tempat berniaga oleh oleh yang ditawarkan kepada pengunjung wisata.

Ruko yang disewakan oleh pihak desa masih bisa diambil manfaatnya oleh pihak penyewa dan ruko tersebut juga tidak dipergunakan untuk hal hal yang dilarang oleh agama dan Negara, pihak desa memberikan aturan terhadap terhadap para penyewa agar tidak menjual barang yang dilarang seperti minuman keras dan juga dilarang untuk memanfaatkan ruko yang tersedia sebagai proditusi atau sesuatu yang memiliki potensi dilarang oleh Negara dan diharamkan oleh agama. Kebanyakan ruko yang disewakan dimanfaatkan oleh para penyewa sebagai tempat berniaga baik berupa makanan, minuman, dan jajanan, dan beberapa ruko dimanfaatkan sebagai tempat berdagang merchandise khas pasir putih Desa Dalegan. Hal ini tentu diperbolehkan dalam Islam dikarenakan barang yang disewakan bukan barang yang dilarang oleh agama dan juga bukan berupa barang yang tidak dapat diambil manfaatnya oleh penyewa.

Berdasarkan analisis di atas, dalam syarat praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan syarat dan rukunnya sudah terpenuhi,

¹⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah, Jilid 4*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 205.

sehingga praktik sewa menyewa ruko tersebut sudah sesuai dengan hukum Islam. Dengan terpenuhinya syarat dan rukun yang telah dijelaskan di atas maka kegiatan praktik sewa menyewa ruko dikawasan wisata pasir putih Desa Dalegan yang dilakukan dengan system lelang undian diperbolehkan dalam hukum Islam.

Sewa menyewa ruko yang dilakukan dengan sistem undian dan lelang tentu memiliki kekurangan dan kelebihan adapun kekurangan dengan sistem ini adalah adanya kemungkinan beberapa peserta tidak mendapatkan hak sewa terhadap salah satu ruko yang tersedia karena banyaknya kartu keluarga yang didaftarkan dalam acara undian sewa ruko tersebut, sehingga memungkinkan seseorang bisa menyewa lebih dari satu ruko dari tujuh ruko yang tersedia. Sedangkan kelebihan dari sistem undian dan lelang yang terjadi memungkinkan yang menyewa ruko di kawasan wisata tersebut dapat bergantian karena adanya aturan yang sudah menyewa tidak diperbolehkan untuk menyewa kembali di periode selanjutnya, sistem undian juga memiliki kelebihan yaitu dalam menentukan siapa yang berhak menyewa ruko yang tersedia yang mana keadaan pihak yang ingin menyewa ruko terlalu banyak dan dengan cara diundi penetapan siapa yang berhak menyewa ruko yang tersedia menjadi lebih mudah.

B. Analisis hukum Islam terhadap praktik lelang undian ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan

Praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan dilakukan dengan sistem lotre undian. Dalam praktiknya banyak warga yang antusias dalam menyewa ruko yang disediakan tersebut maka dari itu prangkat

Desa menggunakan system undian dengan syarat menyetorkan kartu keluarga (KK) dan nama yang keluar disaat acara lotreundian tersebut berhak menyewa salah satu ruko yang disediakan, sesuai dengan yang diundikan ketika acara lotre undian tersebut. Dikarenakan yang dibutuhkan hanya kartu keluarga (KK) maka banyak warga yang mengikuti acara tersebut dan mendaftarkan kartu keluarga (KK) milik orang lain yang tidak ingin menyewa ruko agar kemungkinan dapat menyewa salah satu ruko lebih tinggi.hal ini dikarenakan tidak semua warga Desa Dalegan ingin menyewa ruko ruko yang disediakan oleh prangkat Desa, sehingga dalam praktiknya sebagian besar warga yang ingin menyewa menggunakan kartu keluarga (KK) dari warga lain yang tidak ingin menyewa, sehingga ketika ada nama yang keluar ketika acara undian tersebut makayang berhak menyewa adalah yang mendaftarkan kartu keluarga (KK) tersebut, tidak harus nama yang menyewa yang keluar di acara undian tersebut bisa jadi nama orang lain yang didaftarka oleh penyewa tapi hak sewanya masih jatuh ke yang mendaftarkan kartu keluarga (KK) tersebut.

Ruko ruko yang disewakan ini berupa ruko di kawasan wisata dan digunakan sebagai tempat perniagaan oleh warga setempat, lebih tepatnya ada 7 ruko yang tersedia untuk disewakan kepada masyarakat. Dalam lotre undian sewa ruko ini masyarakat dikenakan biaya pendaftaran sebesar Rp.30.000.00., (tiga puluh ribu rupiah) untuk satu kartu keluarga (KK) yang didaftarkan. Jadi jika nama salah satu penyewa keluar atau nama kartu keluarga (KK) yang didaftarkan keluar baru penyewa membayar sewa ruko yang di peroleh ketika acara undian

tersebut. Untuk masalah harga sewa sudah ditentukan oleh perangkat Desa penyedia ruko ruko tersebut.

Namun dalam praktik tersebut ada orang yang berhak menyewa ruko lebih dari satu dan ada pula yang berhak menyewa meskipun bukan namanya yang keluar melainkan nama orang lain yang di daftarkan oleh orang yang hendak menyewa. Sehingga memungkinkan satu orang memiliki hak sewa atas dua ruko atau lebih dan memungkinkan pula seseorang yang seharusnya tidak berhak menyewa bisa menyewa jika salah satu nama dalam kartu keluarga (KK) yang di daftarkan keluar dalam acara lotre undian ruko tersebut. Ini membuat sebagian orang yang hendak menyewa ada yang tidak mendapatkan kesempatan untuk menyewa ruko tersebut, karena seharusnya sang pemilik kartu keluarga (KK) yang berhak menyewa tapi hak tersebut di oper ke orang mendaftarkan kartu keluarga (KK) untuk mengikuti lotre undian tersebut.

Seperti yang dijelaskan dalam bab sebelumnya di mana hal ini sama halnya dengan memberikan hak sewa kepada orang lain. Pada dasarnya orang yang memiliki hak atas sewa tersebut dapat dialihkan haknya kepada orang lain. Pihak penyewa dapat memanfaatkan barang yang disewanya dengan ketentuan barang yang disewanya tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh perangkat Desa, sehingga tidak timbul kerusakan dal halyang tidak diinginkan dari benda yang disewakan tersebut. Semua fuqoha' sepakat bahwasanya memberikan hak sewa kepada orang lain itu diperbolehkan asalkan kedua belah pihak saling meridhoi.

Memberikan hak sewa kepada orang lain yang ingin menyewa disebut juga dengan *badal khuluw*. istilah ini biasa disebut dengan istilah “oper ontrak”. Secara umum badal khuluw dapat diperinci menjadi 2 yaitu :¹⁵

1. Sesudah masa sewa berakhir, dalam hal ini badal khuluw atau oper kontrak tidak diperbolehkan karena ini sama halnya memberikan sewa kepada orang lain tanpa persetujuan pemilik, dan ini merugikan pemilik benda.
2. Sebelum masa sewa berakhir, dalam hal ini ada dua pendapat ulama yang memperbolehkan

Dalam praktik sewa menyewa ruko ini pemilik kartu keluarga (KK) yang didaftarkan oleh orang yang hendak menyewa ruko menyerahkan segalanya kepada orang tersebut jika namanya keluar ketika acara undian tersebut berlangsung. Karena setelah acara tersebut perangkat Desa menentukan jangka waktu untuk pembayaran ruko tersebut. Dalam praktik tersebut ketika ada nama yang keluar dan itu bukan dari kartu keluarga (KK) milik penyewa melainkan nama salah satu kartu keluarga (KK) yang didaftarkan oleh penyewa maka penyewa pergi ke rumah pemilik kartu keluarga (KK) untuk untuk memberitahukan bahwa namanya keluar diacara undian tersebut dan meminta hak untuk menyewa ruko yang harusnya jadi hak pemilik kartu keluarga (KK)

¹⁵ Abu ‘Ukkasyah Aris Munandar, ,”Transaksi Oper Kontrak’, dalam <http://pengusahamuslim.com/1637-transaksi-oper-kontrak.html>, diakses pada 12 juli 2021.

tersebut. Ulama memperbolehkan memberikan hak sewa kepada orang lain asalkan sebelum masa sewa berakhir dengan beberapa alasan antara lain :

- a. Sudah membudaya di masyarakat, dan di dalam budaya ini tidak bertentangan dengan syariat Islam
- b. Barang tersebut dapat dimanfaatkan oleh yang menyewa ataupun orang lain, sebagaimana pemilik kartu keluarga (KK) melepaskan hak sewanya kepada orang lain, baik itu mendapat kompensasi atau tidak mendapat kompensasi dari pihak manapun
- c. Ini diperbolehkan karena merupakan kebutuhan yang cukup mendesak, karena dengan memperbolehkannya maka hilanglah kesempatan.

Jadi, memberikan hak sewa kepada orang lain diperbolehkan karena sudah membudaya di kalangan masyarakat, sehingga masyarakat sudah terbiasa ketika namanya keluar di undian lotre tersebut lalu memberikan hak sewanya kepada orang yang ingin menyewa.

Adapun ulama yang mengharamkan badal khulu “oper kontrak” dengan beberapa alasan yaitu :

- a. Nama-nama yang keluar di acara undian tidak memiliki hak untuk memberikan hak sewanya tanpa persetujuan pemilik barang, karena hal ini membuat pemilik barang tidak dapat mengatur hartanya sendiri, alasan ini tidak tepat dikarenakan pemilik kartu keluarga (KK) memberikan hak sewanya sampai masa sewanya berakhir dan pemilik barang masih dapat melihat hartanya dimanfaatkan sebagai apa

- b. Ada juga yang beralasan jika mendapat jika mendapat oper kontrak tidak boleh membayar melebihi yang ditentukan oleh pemilik barang

Dalam praktik sewa menyewa ini masyarakat Desa Dalegan sudah terbiasa dengan memberikan hak sewa ruko yang diterima kepada orang lain. Akan tetapi dalam praktik tersebut para pihak yang ingin menyewa ruko tersebut mendaftarkan beberapa kartu keluarga agar kemungkinan untuk memperoleh hak atas menyewa ruko tersebut lebih besar dan jika beruntung penyewa juga bisa mendapatkan hak untuk menyewa lebih dari satu ruko . misalnya ada salah satu penyewa yang hendak menyewa ruko tersebut lalu penyewa tersebut mendaftarkan 5 buah kartu keluarga dan jika di antara 5 kartu keluarga ada yang keluar namanya maka penyewa yang mendaftarkan kartu keluarga tersebut yang akan menyewa ruko sesuai yang diundi. Begitu pula jika diantara 5 kartu keluarga yang didaftar yang keluar namanya lebih dari satu maka penyewa juga berhak menyewa sesuai dengan yang diperoleh tersebut, sehingga penyewa yang beruntung dapat menyewa dua ruko dan ada kemungkinan masih dapat menyewa jika salah satu kartu keluarga namanya ada yang keluar meskipun bukan kartu keluarga miliknya. Akan tetapi semua pihak yang terkait tidak ada yang keberatan dengan hal tersebut kenasudah ada kesepakatan di awal dan tidak ada pihak yang merasa terpaksa.

Semua fuqoha' sepakat bahwasnya seseorang yang hendak menyewa suatu barang maka banginya maka baginya boleh mengalihkan hak sewanya kepada orang lain bahkan boleh menyewakannya kepada orang lain. Yang menjadi

perselisihan pendapat di antara para fuqoha' adalah di mana ketika mengalihkan hak sewa tersebut terdapat biaya lebih dari biaya sewa yang semula.¹⁶

Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya melarang cara seperti itu, dengan alasan bahwa cara tersebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari apa yang tidak memerlukan tanggungan, oleh karena tanggungan terhadap barang tersebut berada ditangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan.

Sedangkan menurut imam maliki dan hambali berpendapat bahwasanya bahwa si penyewa boleh mengalihkan hak sewanya kepada orang lain. Sebab manfaat dari barang yang disewa tersebut telah dimiliki. Jadi, boleh saja memenuhi manfaat atas suatu barang tersebut baik itu oleh dirinya sendiri atau orang lain yang mewakilinya. Tapi dengan syarat hendaknya dalam segi penggunaan barang tersebut harus sama atau lebih sedikit dari penggunaannya.

Jadi menurut penulis, dalam kegiatan praktik sewa menyewa ini sudah sesuai dengan ajaran Islam. Meskipun di dalam kegiatan ini pihak penyewa menggunakan banyak kartu keluarga intuk ikut acara undian ruko tersebut agar kesempatan agar dapat menyewa ruko tersebut lebih besar.karena dalam akad *Ijārah* memberikan hak sewa kepada orang lain itu diperbolehkan selama tidak ada pihak yang dirugikan dan juga disepakati oleh semua pihak.mengenai dengan sistem undian yang digunakan dan berkemungkinan penyewa menyewa dua ruko atau lebih dan bisa juga yang tidak berhak menyewa jadi bisa menyewa hal ini

¹⁶ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, (Beirut : Dar Al-Jiil, 1989), 216.

tidak masalah karena hal ini sudah dasar kerelaan dari pihak pihak yang hendak menyewa ruko ruko tersebut dan pihak prangkat Desa yang mengadakan undian tersebut dan sebagai pemilik ruko. Karena memberikan kartu keluarga kepada calon penyewa agar dapat menyewa ruko termasuk dalam kegiatan saling tolong menolong terhadap sesama dalam masyarakat. Karena memberikan hak sewa kepada seseorang merupakan kegiatan yang sudah membudaya di Desa Dalegan sejak ruko itu disediakan dan budaya tersebut yidak bertentangan dengan syariat Islam maka kegiatan seperti itu diperbolehkan.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari bab-bab sebelumnya dengan pembahasan yang telah dirumuskan maka berikut beberapa kesimpulannya :

1. Pelaksanaan praktik sewa menyewa ruko di kawasan pasir putih Dalegan menggunakan proses undian, dengan cara setiap individu harus mendaftarkan menggunakan kartu keluarga. Setiap penyewa bisa mendaftarkan lebih dari satu kartu keluarga. Dalam hal ini masyarakat yang sudah mendaftarkan dirinya untuk menyewa ruko memanfaatkan masyarakat yang tidak mau menyewa ruko dengan menggunakan kartu keluarga mereka untuk menyewa ruko tersebut, dengan kemungkinan besar masyarakat bisa mendapatkan keuntungan untuk bisa menyewa ruko yang ada dikawasan wisata pasir putih Dalegan tersebut bahkan memiliki kesempatan untuk menyewa lebih dari satu ruko .
2. Analisis praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih di Desa Dalegan Kecamatan Panceng Kabupaten Gresik dalam Islam diperbolehkan karena rukun dan syaratnya sudah terpenuhi. Meskipun ada pihak yang mendapatkan hak sewa lebih dari satu ruko untuk disewa, hal ini diperbolehkan karena sudah ada kerelaan dari berbagai pihak terkait dan tidak ada unsur paksaan, memberikan hak sewa kepada orang lain juga sudah

menjadi kebiasaan di kawasan Desa Dalegan dan tidak bertentangan dengan syari'at Islam

B. **Saran**

Dengan melihat praktik sewa menyewa ruko di kawasan wisata pasir putih Desa Dalegan dengan pihak pihak yang mendaftarkan lebih dari satu kartu keluarga agar memiliki kesempatan menyewa lebih tinggi, penulis memiliki saran yang dapat digunakan antara lain :

1. Kepada pihak penyelenggara atau prangkat Desa memberikan aturan untuk melakukan kegiatan ini dengan jelas sehingga tidak ada lagi yang bisa mendapatkan hak dua ruko bahkan lebih, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.
2. Diadakannya perjanjian hitam di atas putih bagi pihak yang bersangkutan supaya bila ada sesuatu sengketa yang terjadi tidak ada pihak yang dirugikan karena sudah jelas di atas surat perjanjian tersebut.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al-Ja'fai. *Shahih Bukhori Juz VIII*. Beirut: Maktabah Syamilah Isdaar, 2004.
- Akhiru, Intan. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tanah Kas Desa Dengan Sistem Lelang Di Desa Pabelan Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo." *Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Surakarta* 539 (2017): 17.
- Al-Qur'an al-Karim. *Departemen Agama RI, Al- Qur'an Dan Terjemahannya: Juz 1 -30*, Jakarta: PT. Kumudasmoro Grafindo Semarang. Jakarta: PT. Kumudasmoro Grafindo Semarang, 1994.
- Amir. *Wawancara*. Gresik, 2021.
- Az-Zulhi, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 7*. 2011: Gema Insani, 2011.
- Baidhowi Sofyan, Amir. "Praktik Sewa Menyewa Lahan Usaha Milik Pemerintah Kota Salatiga Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Daerah Kota Salatiga (Studi Kasus Di Desa Metes Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga)." *Perpustakaan IAIN Salatiga*, 2019.
- Budisantoso, Totok, and Nuritomo Nuritomo. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*. Ketiga. Jakarta: Salemba Empat, 2014.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial, (Format-Format Kuantitatif Dan Kualitatif)*. Surabaya: Airlangga University Press, 2001.
- Dadik. "Wawancara." Gresik, 2021.
- Depdiknas. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah. Pustaka Pelajar*. 1st ed. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- DSN-MUI. *Fatwa DSN NO: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Himpunan Fatwa DSN MUI*. Jakarta, 2000.
https://drive.google.com/file/d/0BxTl-INihFyzWTJMRVY3bzdiYVk/view?resourcekey=0-31uJZUrr7VSi_M5DDHXvGg.
- Farikhah, Dwi. "Tanggung Jawab Hukum Terhadap Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)" (2018): 16.
- Fuad. *Wawancara*. Gresik, 2021..
- Geografi Gresik. "Gografi Gresik." Last modified 2022. Accessed January 7, 2022. <https://gresikkab.go.id/info/geografi>.

- Ghazali, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, and Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Ghufron A, Mas'adi. *Fiqh Muammalah Kontekstual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hayati, Hayati. "Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik 'Lelang Undian' Nalisis Hukum Islam Terhadap Praktik 'Lelang Undian' Dalam Penyewaan Tanah Kas Desa Dalam Penyewaan Tanah Kas Desa (Studi Di Desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro)." *Perpustakaan UIN Sunan Ampel*, 2017.
- Helmi, Karim. "Fiqh Muamalah." Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hendi, Suhendi. *Fiqh Muamallah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Ibnu Rusyd. *Bidayatul Mujtahid: Analisa Fiqih Para Mujtahid 1, 2, 3 / Ibnu Rusyd; Penerjemah Imam Ghazali Said, Achmad Zaidun*. Jakarta: Pustaka Amani, 2002.
- Ismail Nawawi, Uha. *Fiqh Mu'amalah Hukum Ekonomi, Bisnis, Dan Sosial*. Jakarta: Dwiputra Pustaka Jaya, 2010.
- Karim, Adi Warman. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Muhammad Ali, Hasan. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Muhammad bin Yazid Abu Abdullah al. *Sunan Ibnu Majah Jilid II*. Beirut: Dar al-Fikr, 2004.
- Munandar, Abu Ukkasyah Aris. "Transaksi Oper Kontrak." Last modified 2021. Accessed July 12, 2021. <https://pengusahamuslim.com/1637-transaksi-oper-kontrak.html>.
- Muslichm, ahmad Wardy. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2015.
- Nasa'iy, Imam. *Sunan Nasa'iy*. Beirut: Dar al-Fikr, 1994.
- Nasrun, Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Persada, 2007.
- Qolib. "Wawancara." Gresik, 2021

- Qal'ahji, Muhammad Rawwas. *Ensiklopedi Fiqih Umar Bin Khatab Ra./Penerjemah: M.Abdul Mujieb Dkk.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah 13/ Oleh: Sayyid Sabiq: Diterjemahkan Oleh: Kamaluddin A. Marzuki.* Bandung: Al Ma'arif, 1987.
- Sayyid Sabiq. *Fiqih Sunah Jilid 13.* Kairo: Dar al-Fikr, 2001.
- Sayyid Sabiq. *Fiqih Sunnah.* Jilid 4. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Sayyid Sabiq. *Fiqih Sunnah.* Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Saebani, Ahmad Beni. *Metode Penelitian Hukum.* Bandung: Pustaka Setia, 2009.
- Sahrani, Sohari, Ruf'ah Abdullah, and Jamaludin Asep. "Fiqih Muamalah." Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sayyid Sabiq. *Fiqih Sunnah Jilid 4.* Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Soeratno, Soeratno. *Metodologi Penelitian Untuk Ekonomi Dan Bisnis.* Yogyakarta: UPPAMP YKPN, 2004.
- Soleman, Claudia. "Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Lex Privatum* Vol. VI, no. No. 5 (2018): .
- Sugiyono, Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D.* Bandung: Alfabeta, 2008.
- Susia. "Wawancara." Gresik, n.d.
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalat.* Bandung: Pustaka Setia, 2006.
- Syafei, Rachmat. *Fiqih Muamalah.* Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqh.* Jakarta: Kencana, 2003.
- Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, Surabaya. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi.* Surabaya: Fakultas Syari'ah Dan Hukum UIN Sunan Ampel, 2016.
- Veithzal, Rivai, and Arifin Arviyan. *Islamic Banking : Sebuah Teori, Konsep, Dan Aplikasi.* Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010.
- Virga. *Wawancara.* Gresik, 2021.