

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI KIOS
DI PASAR SEMBODO DESA PLUMPUNG KECAMATAN PLAOSAN
KABUPATEN MAGETAN**

SKRIPSI



Oleh:

ANISA UROHMAH
NIM. 102190098

Pembimbing:

Dr. Hj. KHUSNIATI ROFIAH, M.S.I
NIP. 19740110200032001

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2023

ABSTRAK

Urohmah, Anisa. 2023. *Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.* Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I

Kata Kunci/keywords : Jual Beli, Sewa Menyewa

Transaksi kepemilikan kios di Pasar Sembodo antara BUMDesa Plumpung selaku pihak penjual dengan masyarakat Desa Plumpung selaku pihak pembeli menggunakan akad jual beli. Perjanjian jual beli di sini merupakan jual beli hak pakai bangunan, sehingga pemilik hanya berhak atas bangunan kios, tidak beserta tanahnya. Pembeli membayarkan uang sejumlah Rp. 7.500.000 untuk pendirian bangunan kios yang dilakukan oleh pihak penjual. Saat akad berlangsung objek akad belum ada dengan sertifikat kepemilikan kios terdapat syarat mengenai batas waktu jual beli. Dengan riwayat kepemilikan yang belum jelas, usai pembangunan kios terdapat beberapa pembeli yang kemudian menyewakan kios kepada pihak ketiga.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap akad jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan? (2) bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?

Adapun penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan menggunakan jenis kualitatif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data induktif, yaitu penemuan fakta empiris yang diperoleh dari hasil observasi lapangan untuk dianalisis berdasarkan teori, kemudian ditarik kesimpulan terhadap masalah yang diteliti.

Dari analisis data dapat disimpulkan bahwa Akad Jual Beli Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung adalah sah menurut hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung merupakan jual beli hak pakai bangunan. Permasalahan dalam jual beli ini pada segi batas waktu yang seharusnya jual beli tidak dibatasi oleh waktu, selaras dalam UUPA yang mengatur tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan bersesuaian dengan asas-asas kepemilikan tanah/harta dalam KHES. Pada permasalahan objek belum ada saat akad berlangsung juga berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, dan serah terima barang dilakukan 3 bulan setelah objek selesai didirikan. Kemudian perjanjian sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung jika ditinjau dari segi akadnya berupa rukun dan syarat *ijārah* maka sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung adalah sah menurut hukum Islam karena kios juga diperoleh dari riwayat jual beli yang sah menurut hukum Islam.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Anisa Urohmah
NIM : 102190098
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PRAKTIK JUAL BELI KIOS DI PASAR
SEMBODO DESA PLUMPUNG KECAMATAN
PLAOSAN KABUPATEN MAGETAN**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian skripsi.

Ponorogo, 11 April 2023

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah

Menyetujui,
Pembimbing


M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I
NIP. 198608012015031002


Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I
NIP. 19740110200032001



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Anisa Urohmah
NIM : 102190098
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Kios di
Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan
Kabupaten Magetan




Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut
Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 24 Mei 2023

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar
sarjana dalam Ilmu Syariah pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 25 Mei 2023

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : M. Ilham Tanzilullah, M.H.I. ()
2. Penguji I : Dr. Moh. Mukhlas, M.Pd. ()
3. Penguji II : Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I. ()

Ponorogo, 25 Mei 2023

Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,

Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I.
NIP. 197401102000032001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan dbawah ini :

Nama : Anisa Urohmah

NIM : 102190098

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli
Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan
Plaosan Kabupaten Magetan**

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing dan penguji. Selanjutnya saya bersedia apabila naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang diakses di ethesis.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Ponorogo, 11 April 2023

Yang membuat pernyataan,



Anisa Urohmah

NIM.102190098

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anisa Urohmah

NIM : 102190098

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli
Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan
Plaosan Kabupaten Magetan**

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pemikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan pikiran saya sendiri.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi perbuatan tersebut.

Ponorogo, 11 April 2023

Yang membuat pernyataan,



Anisa Urohmah

NIM.102190098

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum Islam mengembangkan istilah-istilahnya sendiri sebagaimana disiplin ilmu lain. Dalam studi hukum Islam seringkali dijumpai istilah *fiqh*. Zainuddin Ali mengemukakan bahwa kata *fiqh* (*fiqh* dalam bahasa Indonesia) secara etimologis artinya paham, pengertian dan pengetahuan. *Fiqh* secara terminologis adalah hukum-hukum syara' yang bersifat praktis (*amaliah*) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci.¹ Muhammad Yusuf Musa berpendapat bahwa muamalah adalah peraturan-peraturan Allah Swt. yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.² Dengan demikian, *fiqh* muamalah adalah aturan atau hukum Allah Swt. yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dalam proses memenuhi kebutuhan hidup yang harus ditaati dan diikuti.

Fiqh muamalah secara umum berisi aturan-aturan Allah Swt. yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dalam sebuah urusan duniawi, interaksi dalam setiap proses kehidupan alamiah terjadi untuk mempertahankan eksistensi sebagai makhluk sosial. Adapun secara lebih khusus *fiqh* muamalah mengatur bermacam-macam akad atau transaksi yang diperbolehkan oleh Allah Swt. dilakukan oleh manusia untuk saling

¹ Zainuddin Ali, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia* (Palu: YAMIBA, 2005), 5.

² Abdul Majid, *Pokok-pokok Fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam* (Bandung: IAINSGD, 1986), 1.

memiliki harta benda, saling tukar-menukar manfaat, dan cara memiliki suatu benda berdasarkan syariat Islam.

Salah satu cara untuk memiliki harta benda yang boleh dilakukan oleh manusia adalah jual beli. Jual beli menurut bahasa artinya tukar menukar barang. Menurut ulama Hanafiyah jual beli adalah pertukaran harta benda dengan harta berdasarkan cara khusus yang diperbolehkan. Dalam transaksi jual beli ada dua belah pihak yang terlibat, perjanjian yang terjadi harus atas dasar sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun. Selain itu jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, sehingga ketika rukun dan syarat jual beli tidak terpenuhi maka tidak sah jual beli yang terjadi.

Hukum jual beli diperbolehkan dalam Islam berdasarkan firman Allah Swt. surat Al-Baqarah (2) ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: “Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”³

Jual beli merupakan suatu akad, mengenai rukun dan syarat jual beli diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat, yaitu pertama, orang yang melangsungkan akad, yaitu antara penjual dan pembeli dengan syarat baligh dan berakal, serta terjadi atas keridhaan kedua belah pihak (tanpa paksaan). kedua, *shigat*, *ījab qabūl*. dengan syarat yaitu: *ījab* dan *qabūl*

³ Al-Qur'an, 2:275.

dapat dipahami maksudnya oleh kedua belah pihak. ketiga, *Ma'qūd 'alāih*, syarat-syarat objek akad seperti suci, dapat diambil manfaatnya, dapat diserahkan dan tidak dibatasi waktunya. Menurut ulama Hanafiyah, syarat dari *ma'qūd 'alāih* (objek akad) harus memenuhi empat syarat:

1. Objek akad harus ada ditempat, tidak diperbolehkan akad terhadap barang yang tidak ada, tidak dapat dilihat dan dikhawatirkan barang tidak ada.
2. Harta atau benda dapat diambil manfaatnya
3. Harta atau benda merupakan milik sendiri
4. Harta atau benda dapat diserahkan

Objek akad yang tidak memenuhi syarat tersebut maka akad jual beli yang dilakukan dianggap jual beli yang tidak sah.

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli jumhur ulama mengklasifikasikan jual beli menjadi dua macam, yaitu jual beli yang dikategorikan sah dan jual beli yang dikategorikan tidak sah. Jual beli sah adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syara' baik rukun maupun syaratnya. Sedangkan jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi rusak atau batal.⁴

Salah satu praktik jual beli yang menarik bagi peneliti ialah praktik jual beli kios di Pasar Sembodo. Pasar Sembodo merupakan pasar desa yang terletak di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan,

⁴ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, copy 2001), 91-92.

terdapat 20 kios dengan luas yang tidak sama namun rata-rata kios berukuran $3 \times 5 \text{m}^2$ menyediakan berbagai macam kebutuhan keluarga. Pendirian Pasar Sembodo dimaksudkan sebagai sarana untuk mengembangkan usaha mikro kecil menengah (UMKM) masyarakat Desa Plumpung.

Selaras dengan pandangan masyarakat bahwa perjanjian mengenai kepemilikan kios tersebut merupakan perjanjian jual beli, di mana kios dijual kepada masyarakat Desa Plumpung bagi yang ingin berjualan dan membutuhkan tempat maka bisa membeli kepada pengelola pasar yaitu BUMDesa Plumpung. Perjanjian jual beli di sini adalah jual beli hak pakai bangunan yang nantinya akan mendapatkan sertifikat HPB (Hak Pakai Bangunan), pemegang sertifikat berhak memiliki dan mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan kepunyaan pemilik bangunan. Jadi pembeli hanya membeli bangunan berupa kios tidak termasuk tanahnya.⁵

Perjanjian jual beli dilakukan dengan cara pihak pembeli membayar Rp.7.500.000,- untuk biaya kepemilikan dan pendirian kios. Sejumlah uang yang telah dibayarkan pembeli kemudian dipakai pihak penjual untuk mendirikan bangunan kios. Detail desain pembangunan kios telah disiapkan pihak penjual sehingga pembeli tidak bisa menentukan bentuk kiosnya namun masih bisa merenovasi kios dan bagi yang membeli dua kios bersebelahan juga diperbolehkan menyatukan dua kios tersebut. Adapun pemilik kios diperbolehkan menyewakan atau menjual kembali

⁵ Dani Krisnamukti , *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

kios tersebut kepada pihak ketiga dengan ketentuan biaya sesuai dengan pemilik kios tidak lagi sesuai dengan ketentuan pihak penjual.⁶

Dalam praktiknya, jual beli kios di Pasar Sembodo merupakan jual beli hak pakai bangunan, saat akad berlangsung terdapat desain dan rencana pembangunan kios, sehingga pembeli membayarkan sejumlah uang dan setelahnya kios baru didirikan. Serah terima barang saat kios selesai dibangun atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

Namun peneliti menemukan permasalahan yang pertama, surat keterangan hak pakai yang diterbitkan oleh pihak BUMDesa selaku penjual terdapat persyaratan bahwa apabila sewaktu-waktu tanah tersebut digunakan yang lebih penting oleh desa pemegang hak pakai menyerahkan tanpa ikatan.⁷ Dalam surat keterangan tersebut juga tidak terdapat tanda tangan pembeli hanya ditanda tangani oleh direksi BUMDesa Plumpung dan pengawas. Secara teori jual beli yang seharusnya tidak dibatasi waktu namun dengan syarat tersebut maka terdapat batasan waktu walaupun belum ditentukan secara jelas waktunya.

Permasalahan yang kedua, penjual tidak memberikan edukasi mengenai jual beli hak pakai, serta spesifikasi kios yang nantinya diperoleh pembeli sehingga terdapat beberapa hal seperti pemasangan *rolling door*, pemasangan listrik dan pembayaran listrik setiap bulan, harus dilakukan sendiri oleh pihak pembeli, hal tersebut membuat pembeli merasa kecewa. Tidak hanya itu pembeli masih dibebani biaya iuran setiap

⁶ Yanuar Galih Prayogo, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

⁷ Surat Keterangan No. 15/32022/BUMDesaa/PLP/2022 perihal Kerjasama dengan masyarakat, penggunaan tanah desa berbentuk Hak Guna Pakai

bulan untuk sampah atau kebersihan dan iuran setiap tahun untuk pemeliharaan pasar.⁸

Permasalahan yang ketiga, kondisi kios yang dibeli dengan adanya syarat, beberapa kios kemudian disewakan kepada pihak ketiga dengan sewa tahunan. Biaya sewa ditentukan berdasarkan negosiasi kedua belah pihak yaitu antara pemilik kios dan penyewa kios.⁹

Sehubungan dengan hasil pengamatan peneliti mengenai beberapa permasalahan yang terjadi pada praktik jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan maka dengan itu peneliti ingin melakukan pembahasan lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan mengambil sebuah judul: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, maka rumusan masalah yang dapat dijabarkan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan?

⁸ Shinta, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Maret 2023

⁹ Yanuar Galih Prayogo, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara menyeluruh jawaban dari rumusan masalah yang diperinci sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap akad jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.
2. Untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat hasil penelitian yang diharapkan peneliti dari skripsi ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengembangan ilmu pengetahuan terutama hukum Islam, memperkaya dan memperluas *hazanah* yang berkaitan dengan pelaksanaan akad jual beli dan akad sewa menyewa, sekaligus sebagai acuan serta rujukan bagi penelitian selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pihak penjual dan pembeli

Menjadikan rujukan mengenai akad jual beli dan sewa menyewa yang sesuai dengan syariat Islam. Sehingga dapat

melakukan akad jual beli dan sewa menyewa dengan benar untuk menghindari permasalahan yang akan terjadi di kemudian hari.

b. Bagi peneliti

Memberikan informasi baru yang bermanfaat bagi peneliti maupun mahasiswa serta masyarakat umum mengenai perjanjian kepemilikan kios.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah kajian literatur/kajian terhadap penelitian terdahulu yang relevan dengan topik dan masalah penelitian. Peneliti menemukan beberapa penelitian yang relevan dengan topik dan masalah yang akan diangkat, yaitu sebagai berikut:

Pertama, skripsi Turmadi pada tahun 2018 IAIN Ponorogo dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Asset PT. kereta Api di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo”. Dalam penelitian tersebut membahas mengenai akad jual beli hak guna sewa tanah dan peralihan kepemilikan dengan kesimpulan bahwa akad jual beli hak guna sewa yang terjadi tidak sah menurut hukum Islam karena belum memenuhi rukun dan syarat jual beli. Sedangkan peralihan kepemilikannya adalah sah menurut hukum Islam.¹⁰

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu penelitian ini mengangkat topik jual beli hak guna sewa dan peralihan kepemilikan

¹⁰ Turmadi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Asset PT. kereta Api di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo”, Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2018)

sementara penelitian saya mengangkat topik jual beli hak pakai bangunan dan sewa menyewa kepada pihak ketiga.

Kedua, skripsi Faridatul Islahiyyah pada tahun 2019 IAIN Ponorogo dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo”. Dalam penelitian tersebut membahas mengenai jual beli tanah dibawah tangan dan objek jual beli tanah yang masih dalam sengketa dengan kesimpulan bahwa jual beli tanah dibawah tangan sah atau diperbolehkan. Sedangkan mengenai objek jual beli yang masih dalam sengketa diperbolehkan selama jelas pemiliknya.¹¹

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu penelitian ini mengangkat topik jual beli tanah dibawah tangan dan objek yang masih dalam sengketa, sementara penelitian saya mengangkat topik jual beli hak pakai bangunan dan sewa menyewa kepada pihak ketiga.

Ketiga, skripsi atas nama Hadi Jaka Purnama pada tahun 2019 IAIN Ponorogo dengan judul “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios Di Pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan.” Dalam penelitian tersebut membahas mengenai akad sewa menyewa kios dan sistem pembayaran sewa menyewa dengan kesimpulan

¹¹ Faridatul Islahiyyah, “Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo”, Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019)

akad sewa menyewa kios tidak sah menurut hukum Islam sedangkan sistem pembayaran sewa tersebut tidak sesuai dengan fikih muamalah.¹²

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu penelitian ini mengangkat topik akad sewa menyewa kios dan sistem pembayarannya sementara penelitian saya dengan objek yang sama yaitu kios mengangkat topik jual beli hak pakai bangunan dan sewa menyewa kepada pihak ketiga.

Keempat, skripsi atas nama Agestina Biduh Hamilanda pada tahun 2021 IAIN Ponorogo dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam (Studi Kasus di Pasar Malam Desa Suro Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo)”. Dalam penelitian tersebut membahas mengenai perubahan harga biaya sewa dan perbedaan harga sewa antara lapak satu dengan yang lainnya, dengan kesimpulan perubahan harga sewa belum sesuai dengan hukum Islam sedangkan perbedaan harga sewa lapak tersebut diperbolehkan mengingat perbedaan dari berbagai aspek.¹³

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu penelitian ini mengangkat topik perubahan harga sewa dan perbedaan sewa lapak satu dengan yang lainnya sementara penelitian saya dengan objek yang hampir

¹² Hadi Jaka Purnama, “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios Di Pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan”, Skripsi (Ponorogo:IAIN Ponorogo,2019).

¹³ Agestina Biduh Hamilanda, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam (Studi Kasus di Pasar Malam Desa Suro Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo)”, Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo,2021).

mirip mengangkat topik jual beli hak pakai bangunan dan sewa menyewa kepada pihak ketiga.

Kelima, skripsi Linda Ulfi Dwiastuti pada tahun 2019 IAIN Ponorogo dengan judul Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Dalam penelitian tersebut membahas mengenai akad sewa menyewa lapak dan penyelesaian kasus wanprestasi pada akad sewa menyewa, dengan kesimpulan akad sewa menyewa lapak adalah sah menurut hukum Islam, sedangkan penyelesaian kasus wanprestasi pada akad sewa menyewa lapak sudah sesuai dengan syariat Islam yaitu menggunakan perdamaian sulhu.¹⁴

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian saya yaitu penelitian ini mengangkat topik akad sewa menyewa dan penyelesaian kasus wanprestasi pada sewa menyewa lapak sementara penelitian saya mengangkat topik jual beli hak pakai bangunan dan sewa menyewa kepada pihak ketiga.

Berdasarkan penelusuran hasil penelitian di atas, dapat diketahui bahwa penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu dengan objek yang sama ditemukan permasalahan yang berbeda serta memiliki keunikan bahwa lazimnya dalam transaksi kepemilikan kios menggunakan sewa menyewa sedangkan dalam penelitian ini menggunakan jual beli hak pakai bangunan. Penelitian ini fokus

¹⁴ Linda Ulfi Dwiastuti, "Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak Di Taman Wisata Madiun Umbul Square", Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019)

membahas akad jual beli dan sewa menyewa kepada pihak ketiga, terdapat ketidaksesuaian teori dengan praktik. Sehingga dari beberapa penelitian yang ditemukan penulis sejauh ini belum ada yang meneliti mengenai jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung. Penulis ingin melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Kios Di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan”

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang kami perlukan dalam kajian obyek penelitian, serta untuk memperoleh hasil yang sesuai dengan tujuan penelitian yang kami harapkan. Peneliti akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

a. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan untuk mendapatkan data dengan melihat dan mengamati objek yang diteliti secara langsung.¹⁵ Penelitian ini berusaha untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan akad jual beli dan sewa menyewa kepada pihak ketiga langsung dari narasumber yang ada di lapangan.

b. Pendekatan Penelitian

¹⁵ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010), 6.

Adapun jenis pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif, Pendekatan kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data yang berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dialami.¹⁶ Dengan cara memaparkan informasi sesuai fakta yang diperoleh dari pihak penjual maupun pihak pembeli untuk kemudian di analisis sesuai teori apakah praktik jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan sudah sesuai dengan teori yang ada.

2. Kehadiran Peneliti

Pengamat atau peneliti dalam penelitian kualitatif sangat berperan dalam proses pengumpulan data atau dalam kata lain yang menjadi instrumen dalam penelitian kualitatif adalah peneliti itu sendiri.¹⁷ Sesuai dengan pendekatan dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif, maka kehadiran peneliti di lapangan diperlukan secara optimal dan sangat penting. Kehadiran peneliti bertujuan untuk mendapatkan data yang sebenarnya dari objek penelitian. Dalam penelitian ini peneliti adalah sebagai pengamat penuh, yang diketahui oleh informan sebagai subjek penelitian untuk memperoleh data seperti penjelasan terjadinya akad jual beli dalam praktik jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten

¹⁶ Salim dan Haidir, *Penelitian Pendidikan* (Jakarta: Kencana, 2019), 30.

¹⁷ Albi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Sukabumi: CV Jejak, 2018), 75.

Magetan melalui wawancara dengan pihak penjual kios dan pihak pembeli.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang peneliti teliti berada di Pasar Semodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Peneliti memilih lokasi tersebut karena terdapat permasalahan yang dalam praktiknya tidak sesuai dengan teori sehingga perlu diadakan kajian lebih lanjut terhadap praktik jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data adalah segala fakta dan angka yang dapat dijadikan bahan untuk menyusun suatu informasi. Data merupakan materi mentah yang membentuk semua laporan penelitian.¹⁸ Data yang diperoleh peneliti berupa transkrip wawancara dengan pihak penjual dan pembeli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung. Dalam penyusunan skripsi ini diperlukan data-data dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Data tentang akad jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

¹⁸ Mamik, *Metodologi Penelitian* (Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015), 77-78.

- 2) Data tentang praktik sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

b. Sumber Data

Sebuah penelitian membutuhkan data yang relevan dengan permasalahan, untuk dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dari pihak pertama, bukan dari orang lain.¹⁹ Adapun informan dalam penelitian ini adalah Bapak Dani Krisnamukti dan Yanuar Galih Prayogo selaku Pengelola BUMDesa Plumpung, dan 5 Pembeli Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung.

2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari orang atau lembaga yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab terhadap informasi yang ada padanya.²⁰ Data skunder yang diperoleh oleh peneliti ini berupa data dari dokumen-dokumen yang berkenaan dengan para pihak yang melakukan praktik jual beli kios tersebut, seperti data-data yang didapat dari BUMDesa selaku pengelola

¹⁹ Ibrahim, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabet, 2015), 71.

²⁰ Mahmud, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2015), 152.

pasar, buku-buku yang relevan dengan akad jual beli kios serta sumber lain berupa hasil laporan penelitian yang masih mempunyai relevansi dengan tema yang dibahas.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah dalam memperoleh data dan menganalisis data, penulis menggunakan metode pengumpulan data dalam penelitian ini dengan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi.

a. Observasi

Observasi adalah kegiatan peninjauan yang dilakukan dilokasi penelitian dengan pencatatan, pemotretan, dan perekaman tentang situasi dan kondisi serta peristiwa dilokasi. Yang mana sebagai metode ilmiah observasi yaitu pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti. Penulis menggunakan observasi langsung ke lokasi, disana penulis mengamati fakta-fakta yang ada di lapangan khususnya yang berhubungan dengan terjadinya akad jual beli kios dan sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

b. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih bertatap muka, mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau

keteranganketerangan. Dalam wawancara ini akan dipersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan melalui interview guide (pedoman wawancara). Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan memberikan beberapa pertanyaan atau wawancara secara langsung dan mendalam kepada pihak penjual dan pihak pembeli guna mengetahui unsur-unsur yang berkaitan dengan penelitian praktik jual beli kios dan sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, ledger, agenda, dan sebagainya. Studi dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditunjukkan kepada subjek penelitian. Dokumentasi dalam penelitian ini berupa anggaran dasar dan anggaran rumah tangga BUMDesa Cemerlang Plumpung, berita acara musyawarah desa mengenai penyerahan aset desa dan lain sebagainya.

6. Analisis Data

Analisis data kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan. Analisis yang dilakukan peneliti untuk melakukan penelitian dengan menggunakan analisis data induktif. Analisis induktif adalah proses

berfikir dari fakta empiris yang didapat di lapangan, yang kemudian data tersebut dianalisis, dan berakhir dengan kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti berdasarkan pada data yang diperoleh dari lapangan.²¹

Analisis data dalam penelitian kualitatif menggunakan metode induktif, yaitu dari data/fakta menuju ke tingkat abstraksi yang lebih tinggi, termasuk juga mengembangkan teori (bila diperlukan, dan datanya menunjang).²² Dalam menganalisa pelaksanaan akad jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data dilakukan untuk mencari dan menyusun data secara sistematis dalam wawancara. Penelitian ini menggunakan metode triangulasi yaitu teknik pengolahan data kualitatif. Pengumpulan data bersifat penggabungan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah diperoleh selanjutnya peneliti akan menguji kredibilitas data dengan cara melakukan pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.

Peneliti melakukan penelitian dengan sebaik-baiknya untuk mendapatkan data yang benar adanya dan tanpa keraguan. Penelitian

²¹ Resto Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian : Sebuah Pengenalan dan Penentuan Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 253.

²² Hardani, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif* (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020), 36.

dilakukan secara langsung melalui wawancara di lapangan mengenai akad jual beli kios dan sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan. Setelah wawancara selesai dilakukan peneliti menelaah kembali hasil wawancara untuk mengklasifikasikan, mengorganisir data sehingga memudahkan untuk menarik kesimpulan yang nantinya akan dilanjutkan dengan proses verifikasi.

G. Sistematika Pembahasan

Bagian ini menjelaskan penelitian dibagi menjadi lima bab. Penulis dalam pembahasannya memakai sistem saling terkait antar masing-masing bagian. Setiap bab terdiri dari sub-sub bab dengan gambaran sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

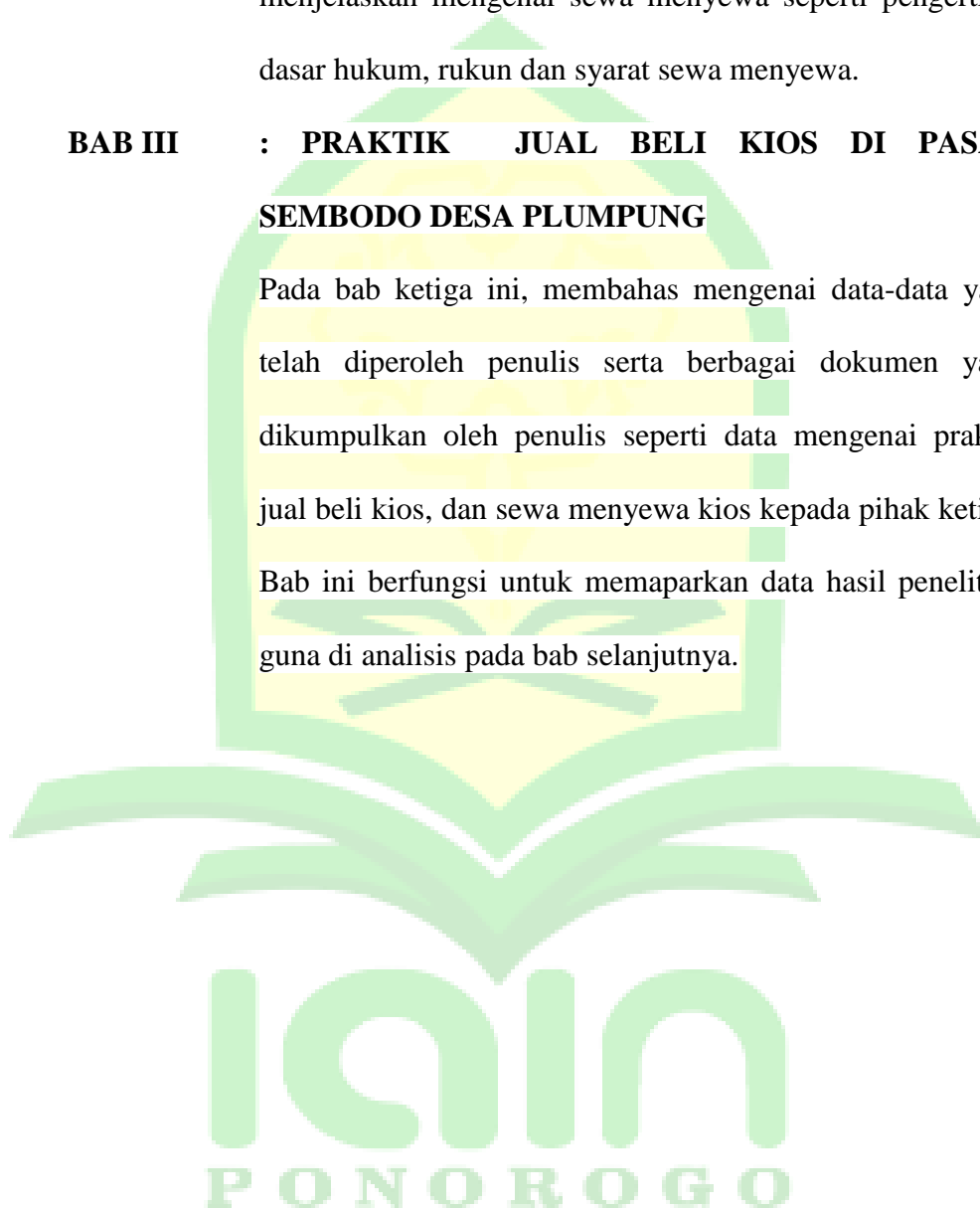
Bab ini terdiri dari beberapa sub bab yakni penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan sub fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan. Hal ini dimaksud sebagai kerangka awal dalam menggambarkan isi pembahasan kepada bab selanjutnya.

BAB II : KONSEP JUAL BELI DAN SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

Pada bab kedua ini menguraikan tentang ketentuan umum jual beli menurut hukum Islam, seperti pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, macam-macam jual beli. Serta menjelaskan mengenai sewa menyewa seperti pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat sewa menyewa.

BAB III : PRAKTIK JUAL BELI KIOS DI PASAR SEMBODO DESA PLUMPUNG

Pada bab ketiga ini, membahas mengenai data-data yang telah diperoleh penulis serta berbagai dokumen yang dikumpulkan oleh penulis seperti data mengenai praktik jual beli kios, dan sewa menyewa kios kepada pihak ketiga. Bab ini berfungsi untuk memaparkan data hasil penelitian guna di analisis pada bab selanjutnya.

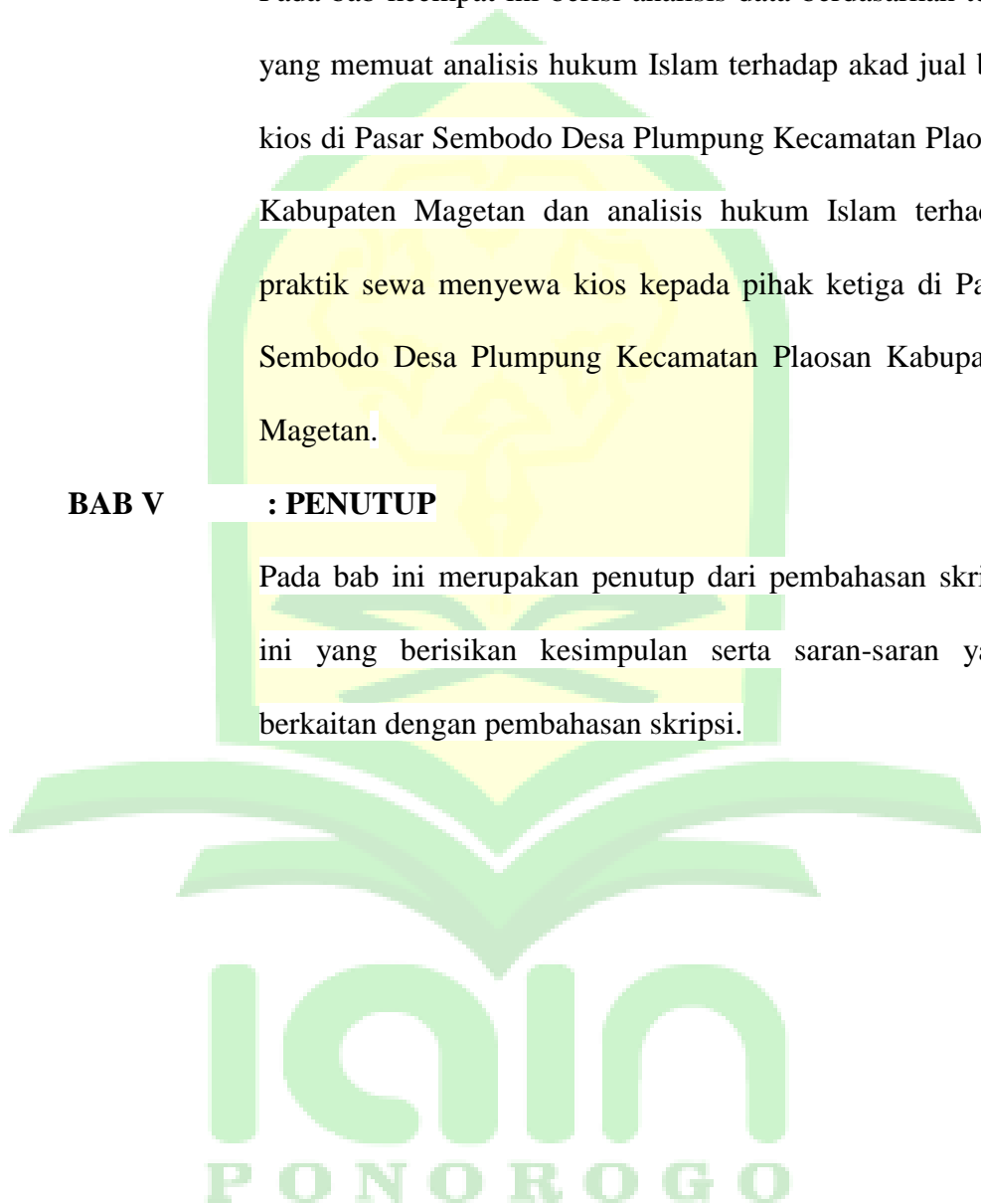


**BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
JUAL BELI KIOS DI PASAR SEMBODO DESA
PLUMPUNG**

Pada bab keempat ini berisi analisis data berdasarkan teori yang memuat analisis hukum Islam terhadap akad jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan dan analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan.

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini merupakan penutup dari pembahasan skripsi ini yang berisikan kesimpulan serta saran-saran yang berkaitan dengan pembahasan skripsi.



BAB II

KONSEP JUAL BELI DAN SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli terdiri dari dua kata yaitu jual dan beli. Kata jual dalam bahasa arab dikenal dengan istilah *al-bai'* yang artinya menjual dan kata beli dikenal dengan istilah *al-syira'* yang artinya membeli. Secara terminologi *fiqh* jual beli disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain, Dengan demikian, *al-bai'* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau jual beli.¹

Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut.

- a. Saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan *ijab* dan *qabūl*, dengan cara yang sesuai dengan *syara*. (Taqiyuddin)
- b. Saling tukar menukar harta dengan cara tertentu. (Wahbah az-Zuhaili)
- c. Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantian dengan cara yang dibolehkan. (Sayyid Sabiq)

¹ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 65.

Menurut ulama Hanafiyah pengertian jual beli (*al-bai'*) secara definitif yaitu tukar-menukar harta benda atau sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.

Menurut ulama Malikiyah, jual beli dapat diklasifikasikan menjadi dua macam yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Artinya sesuatu yang bukan manfaat ialah benda yang ditukarkan adalah berupa dzat (berbentuk) dan ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

Jual beli dalam arti khusus ialah tukar menukar sesuatu yang mempunyai kriteria antara lain, bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan, yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisasikan seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan hutang baik barang tersebut ada di hadapan si pembeli maupun tidak dan barang tersebut telah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.²

Menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *bai'* adalah jual beli antara benda dan benda, atau pertukaran antara benda dengan uang.³

² Ibid., 67.

³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalahi* (Jakarta: Kencana Pramedia Grub, 2013),110.

Berdasarkan definisi di atas, maka jual beli adalah sebuah transaksi tukar menukar barang atau harta yang mempunyai nilai sama dan atas dasar sukarela berdasarkan ketentuan syariat.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Allah Swt. telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba sebagaimana dalam dasar hukum jual beli sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Hukum jual beli diperbolehkan dalam Islam berdasarkan firman Allah Swt. surat Al-Baqarah (2) ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba"⁴

Dalam Al-Qur'an surat An-Nisa'(3) ayat 29:

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

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu."⁵

⁴ Al-Qur'an, 2:275.

⁵ Al-Qur'an, 3:29.

b. Hadis

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - أَنَّ النَّبِيَّ - صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: - عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ, وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ - رَوَاهُ الْبَرْزَاءُ, وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ.

Artinya: Dari Rifa'ah bin Rafi' RA: Bahwa Nabi SAW pernah ditanya 'pekerjaan apa yang paling baik?' Rasulullah SAW menjawab 'pekerjaan seseorang yang dilakukan dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik.' (HR. Al Bazzar) dan dinilai shahih oleh hakim.⁶

c. Ijma'

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya karena pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial. Namun demikian, dalam proses tukar menukar kebutuhan berupa barang atau harta harus diganti dengan barang atau harta yang memiliki nilai sama.

Menurut Sayyid Sabiq di samping ayat-ayat al-quran dan hadis Nabi Saw dasar hukum jual beli juga bersumber dari ijma', yaitu kesepakatan umat Islam bahwa jual beli sebagai sebuah sarana mencari rizki telah dipraktikkan sejak zaman Nabi Muhammad Saw dan masih diakui sebagai sarana mencari rizki yang sah hingga saat ini.⁷

⁶ Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram 4* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), 223.

⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* Jilid 12, Terj. Kamaludin A. Marzuki (Bandung: PT. Al Maarif, 1987), 48.

3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun dan syarat jual beli diantara para ulama terjadi perbedaan pendapat. Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat, yaitu Orang yang berakad (penjual dan pembeli), sighat (lafaz *ījab* dan *qabūl*), barang yang dibeli dan nilai tukar pengganti barang. Menurut ulama Hanafiyah, rukun jual beli hanya *ījab* dan kabul saja. Menurutnya yang mennjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan antara kedua belah pihak untuk berjual beli.⁸

Yang dimaksud syarat syarat dalam jual beli menurut *fuqaha'* (ulama *fiqh*) ialah suatu yang mengharuskan adanya hukum karena adanya syarat itu atau suatu sebab musabab yang ditetapkan dengan kata "syarat" terlebih dahulu. Ulama telah menetapkan syarat-syarat jual beli itu bermacam-macam:

- a. Orang yang melakukan jual beli itu harus berakal, dan sudah *mumayyiz* (sudah dapat membedakan baik dan buruk, kira-kira sudah berumur enam tahun paling kecil.).
- b. Alat transaksi jual beli itu harus dengan ungkapan kalimat masa lalu (sudah saya jual dan sudah saya beli).
- c. Barang yang diperjualbelikan harus yang boleh dimakan atau bernilai dan dapat ditetapkan penyerahannya.
- d. Penjual dan pembeli harus ada perasaan sama rela.

⁸ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, 67.

- e. Transaksi jual beli harus berlaku yaitu sama-sama ada hak kepemilikan dan penguasaan. (pembeli memiliki dan menguasai barang dan penjual memiliki dan menguasai harganya).⁹

Diantara ulama *fiqh* berbeda pendapat dalam menentukan syarat jual beli. Dibawah ini beberapa hal berkaitan dengan syarat jual beli menurut para ulama.

- a. Syarat yang berhubungan dengan dua orang yang berakad (*'aqidain* penjual dan pembeli)
- 1) *Mumayyiz*, balig dan berakal. Maka tidak sah akadnya orang gila, yang mabuk, begitu juga akadnya anak kecil, kecuali terdapat izin dari walinya sebagaimana pendapat ulama Hanafiyah hanya mensyaratkan berakal dan *mumayyiz*, tidak mensyaratkan baligh.
 - 2) *Aqid* harus berbilang, sehingga tidak sah akad yang dilakukan seorang diri. Minimal dilakukan dua orang, yaitu antara pihak penjual dan pembeli.
 - 3) Tidak terlarang membelanjakan harta, baik terlarang itu hak dirinya atau yang lainnya. Jika terlarang ketika melakukan akad, maka akadnya tidak sah menurut ulama Syafi'iyah. Sedangkan menurut jumhur ulama akadnya tetap sah jika terdapat izin dari yang melarangnya, jika tidak ada izin, maka tidak sah akadnya.

⁹ Abu Bakar Muhammad, *Sulubus Salam III* (Surabaya: Al-Iklas, 1995), 13-14.

4) Tidak dalam keadaan terpaksa ketika melakukan akad. Karena adanya kerelaan dari kedua belah pihak merupakan salah satu rukun jual beli. Jika terdapat paksaan, maka akadnya dipandang tidak sah atau batal menurut jumhur ulama. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah, sah akadnya ketika dalam keadaan terpaksa jika dizinkan, tetapi bila tidak dizinkan, maka tidak sah akadnya.¹⁰

b. Syarat yang harus ada terkait dengan akad itu sendiri adalah adanya kesesuaian antara *ījab* dan *qabūl*.¹¹

1) Pembentukan Akad

a) Rukun Akad

Menurut ulama Hanafiyah rukun akad adalah *ījab* dan *qabūl*. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti. Ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa akad memiliki tiga rukun yaitu:

(1) Orang yang akad (*aqid*), contoh: penjual dan pembeli.

(2) Sesuatu yang diakadkan (*ma'qūd 'alāih*), contoh: harga atau yang dihargakan.

(3) *Shighat*, yaitu *ījab* dan *qabūl*.¹²

¹⁰ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 18.

¹¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 75.

¹² Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 45.

b) Syarat-syarat *ījāb qabūl*

Syarat terjadinya *ījāb qabūl* menurut para ulama menetapkan tiga syarat dalam *ījāb* dan *qabūl*, yaitu:

- (1) *ījāb* dan *qabūl* harus jelas maksudnya sehingga dapat dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad.
- (2) Antara *ījāb* dan *qabūl* harus sesuai.
- (3) Antara *ījāb* dan *qabūl* harus bersambung dan berada di tempat yang sama jika kedua pihak hadir, atau berada di tempat yang sudah diketahui oleh keduanya.¹³

c) Syarat yang harus dipenuhi berhubungan dengan tempat dilakukannya akad adalah adanya Ijtihad *majlis al-aqd* (berada dalam satu majelis). Penjual dan pembeli harus dalam satu majelis akad, namun hal ini tidak berarti keduanya harus bertemu secara fisik.¹⁴

d) *Mahal Aqd (al-Ma'qūd 'alāih)* adalah objek atau benda-benda yang dijadikan akad yang bentuknya tampak dan membekas.

Barang tersebut dapat berbentuk harta benda, seperti barang dagangan.¹⁵ Objek transaksi (*ma'qūd 'alāih*) harus memenuhi 4 kriteria sebagai berikut:

- (1) Objek transaksi harus ada ketika akad dilakukan, tidak sah melakukan transaksi atas barang yang tidak wujud

¹³ Ibid., 51-52.

¹⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 76.

¹⁵ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 58.

(*ma'dum*), seperti menjual susu yang masih berada dalam perahan, dan lainnya. Berbeda dengan jual beli salam dan atau *istishna'*. Adapun jual beli suatu barang yang tidak dapat dilihat ketika akad, boleh dilakukan dengan syarat bahwa sifat-sifat barang tersebut (dijelaskan), sehingga pembeli merasa yakin dengan sifat-sifat barang yang dijelaskan tersebut. Namun jika barang tersebut, maka si pembeli berhak untuk melakukan *khiyār* yaitu hak memilih antara meneruskan akad atau membatalkannya.

(2) Objek transaksi merupakan harta yang diperbolehkan oleh syariat, yakni harta yang memiliki nilai manfaat bagi manusia dan memungkinkan untuk disimpan serta diperbolehkan oleh *syara'*. Tidak boleh melakukan perdagangan atas manusia merdeka, bangkai, darah, miras, narkoba, babi dan lainnya.

(3) Objek transaksi berada dalam kepemilikan penjual, tidak boleh menjual barang yang berada kepemilikan orang lain atau berada bebas. Benda tersebut dianggap sebagai milik penjualnya, apabila proses transaksi jual belinya diizinkan oleh pemiliknya. Seperti menjual air sungai disimpan, cahaya matahari, oksigen bebas, hewan di hutan, ikan di lautan dan lainnya.

(4) Objek transaksi bisa diserahkan ketika atau setelah akad berlangsung. Tidak boleh barang yang berada dalam kepemilikan penjual tapi tidak bisa diserahkan, seperti menjual hewan yang lepas, burung di udara dan lainnya.¹⁶ Bentuk penyerahan benda dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu pada benda yang bergerak dan benda tidak bergerak. Teknis penyerahan benda bergerak dengan beberapa macam, yaitu:

(a) Menyempurnakan takaran atau ukurannya baik dengan takaran, timbangan dan sebagainya untuk menentukan ukuran sesuatu.

(b) Memindahkannya dari tempatnya jika termasuk benda yang termasuk benda yang tidak diketahui kadarnya secara terperinci kecuali oleh ahlinya, misalnya benda yang dikemas dalam botol atau kaleng.

(c) Kembali kepada *'urf* (adat) setempat yang tidak disebutkan di atas.

(d) Adapun penyerahan benda yang tidak dapat bergerak cukup mengosongkannya atau menyerahkan surat atau sertifikasinya. Demikianlah pendapat yang dikemukakan oleh Sayyid sabiq.

¹⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 76-77.

4. Macam-macam Jual Beli

Ditinjau dari segi hukumnya maka jual beli dapat dibedakan kedalam dua macam, yaitu:

a. Jual beli yang sah menurut hukum Islam

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek Menurut Imam Taqiyuddin jual beli dapat dibedakan menjadi tiga yaitu,

- 1) Jual beli benda yang kelihatan, ialah jual beli benda atau barang yang ada didepan penjual dan pembeli.
- 2) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya, ialah jual beli dengan sistem salam (pesanan).
- 3) Jual beli yang tidak ada, ialah jual beli yang barang atau bendanya belum jelas/kelihatan. Sehingga jual beli ini dilarang oleh agama Islam dikhawatirkan barang tersebut didapat dari hasil pencurian, perampokan, penjarahan dan lain-lain¹⁷

b. Jual beli yang dilarang dalam Islam

Menurut jumhur ulama ada beberapa jual beli yang dilarang dalam Islam antara lain:

1) Jual beli anak kecil

Ulama fiqh sepakat bahwa jual beli anak kecil dipandang tidak sah, kecuali dalam perkara-perkara yang ringan atau sepele.

Menurut ulama Syafi'iyah, jual beli anak *mumayyiz* yang

belum baligh, tidak sah sebab tidak ada ahliyah.

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 75-77.

2) Jual beli tidak bersesuaian antara *ījab* dan *qabūl*

Hal ini dipandang tidak sah menurut kesepakatan ulama. Akan tetapi, jika lebih baik, seperti meninggalkan harga, menurut ulama Hanafiyah membolehkannya, sedangkan menurut ulama Syafi'iyah menganggapnya tidak sah.

3) Jual beli *gharar*

Jual beli *gharar* adalah jual beli yang mengandung kesamaran.

4) Jual beli barang yang tidak ada di tempat akad (*ghaib*), tidak dapat dilihat

Menurut ulama Hanafiyah, jual beli seperti ini dibolehkan tanpa harus menyebutkan sifat-sifatnya, tetapi pembeli berhak *khiyār* ketika melihatnya. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menyatakan tidak sah, sedangkan menurut ulama Malikiyah membolehkan bila disebutkan sifat-sifatnya.¹⁸

5. Berselisih dalam Jual Beli

Dalam berlangsungnya jual beli apabila di antara penjual dan pembeli berselisih pendapat mengenai apa yang diperjual belikan, maka yang dibenarkan ialah kata-kata dari seorang penjual atau yang memiliki barang, apabila diantara penjual dan pembeli tidak ada saksi atau bukti yang dapat dipertanggung jawabkan. Rasulullah saw. bersabda:

¹⁸ Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, 93-100.

إِذَا اِخْتَلَفَ الْبَيْعَانِ وَلَيْسَ بَيْنَهُمَا بَيِّنَةٌ فَهُوَ مَا يَقُولُ رَبُّ السَّلْعَةِ أَوْ يَتَارَ
كَانَ (رواه ابو داود)

Artinya: “Bila penjual dan pembeli berselisih dan antara keduanya tidak ada saksi, maka yang dibenarkan adalah perkataan yang punya barang atau dibatalkan.” (Riwayat Abu Dawud)¹⁹

B. Hak Pakai Bangunan

Menurut UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang ini.²⁰

1. Hak pakai dapat diberikan antara lain
 - a. Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
2. Yang dapat mempunyai hak pakai ialah
 - a. Warga-negara Indonesia.

¹⁹ Abdullah bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram* 4, 235-236.

²⁰ Indonesia, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), UU No.5 tahun 1960, LN No.5 Tahun 1960, TLN No.2043, Pasal.41.

- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
 - c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.²¹
3. Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Pakai
- a. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai dengan jangka waktu meliputi:
 - 1) Tanah Negara;
 - 2) Tanah hak milik; dan
 - 3) Tanah Hak Pengelolaan.
 - b. Tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai selama dipergunakan meliputi:
 - 1) Tanah Negara; dan
 - 2) Tanah Hak Pengelolaan.
4. Jangka Waktu Hak Pakai
- a. Hak pakai di atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan dengan jangka waktu diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
 - b. Hak pakai selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

²¹ Ibid, Pasal 42

- c. Hak pakai dengan jangka waktu di atas Tanah hak milik, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak pakai di atas Tanah hak milik.
- d. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir, Tanah hak pakai kembali menjadi Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan.
- e. Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara, penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan menjadi kewenangan Menteri dan dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak dengan memperhatikan:
- 1) Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak;
 - 2) Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
 - 3) Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
 - 4) Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang;
 - 5) Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum;
 - 6) Sumber daya alam dan lingkungan hidup; dan
 - 7) Keadaan tanah dan masyarakat sekitar.²²

²² Indonesia, Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, PP Nomor 18 Tahun 2021, LN No. 245 Tahun 2020, TLN No. 6573, Pasal 51-52.

5. Hak Pakai Menurut Hukum Islam

Adapun tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap perolehan hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan ialah konsep kepemilikan tanah dalam Islam sama dengan konsep kepemilikan harta dalam KHES, sebagai berikut:

Benda dapat diperoleh dengan cara:

- a. pertukaran;
- b. pewarisan;
- c. hibah;
- d. wasiat;
- b. penambahan alamiah;
- c. jual-beli;
- d. luqathah;
- e. wakaf, dan
- f. cara lain yang dibenarkan menurut syariah.²³

Dalam UUPA yang mengatur tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan juga bersesuaian dengan asas-asas kepemilikan tanah/harta dalam KHES. Jadi kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Pakai Bangunan adalah merupakan milik yang sempurna, penguasaan tersebut didasarkan kepada pembatasan yang ditentukan oleh syara' dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu Negara.

²³ Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2010), 5.

C. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Al-Ijārah berasal dari kata *al-ajru*, yang artinya menurut bahasa al-‘iwadh yang artinya menurut bahasa Indonesia ialah ganti atau upah. Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Sewa menyewa adalah menjual manfaat dan upah mengupah. Menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Adapun pengertian istilah, terdapat perbedaan dikalangan ulama yaitu:

- a. Menurut Hanafiah “*ijārah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.*”
- b. Menurut Malikiyah “*ijārah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat*”.
- c. Menurut Syafi’iyah “*definisi akad ijārah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu*”.
- d. Menurut Hanabilah “*ijārah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijārah dengan kara’ dan semacamnya*”.²⁴

²⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 316.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah suatu akad perjanjian dengan objek berupa benda atau barang yang dapat diambil manfaatnya dalam jangka waktu sesuai dengan kesepakatan.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum sewa menyewa ini berasal dari Al-Qur'an, As-sunah, dan Ijma'.

a. Al-Qur'an

Dasar hukum sewa menyewa dalam Al-Qur'an adalah Surat at-thalaq ayat 6 yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارَّ رُؤُوسَهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
 وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ
 أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآئُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۚ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِن تَعَا سَرْتُمْ
 فَسْتَرْضِعْ لَهُنَّ ۚ أُخْرَىٰ

Artinya: "Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."²⁵

b. Hadis

Dasar hukum sewa menyewa dalam hadis adalah

²⁵ Al-Qur'an, 65:6.

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله ﷺ: أعطوا
الأجير أجره قبل أن يجف عرقه

Artinya: “Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah saw. Telah bersabda:”Berikanlah upah buruh itu sebelum keringatnya kering.” (Riwayat Ibnu Majah)²⁶

c. Ijma

Semua umat Islam bersepakat, sewa menyewa diperbolehkan dan tidak ada ulama pun membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

a. Rukun Sewa Menyewa

Menurut Sayyid Sabiq rukun *ijārah* menjadi sah dengan *ijab* Kabul lafaz sewa dan yang berhubungan dengannya, serta lafaz (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Sedangkan menurut Hanafiah, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ijab* dan *qabūl*, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan yang menyewakan. Sedangkan menurut jumhur Ulama, rukun *ijārah* itu ada empat, yaitu:²⁷

- 1) 'Aqid, yaitu *mu'ajir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- 2) *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabūl*,

²⁶ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 124.

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan oleh Kamaluddin A.Marzuki dari “*Fiqhus Sunnah*” (Jakarta Pusat: Yayasan Syi'ar Islam Indonesia), 11.

- 3) *Ujrah*, pemberian upah yaitu jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga orang yang bekerja.

b. Syarat sahnya Sewa Menyewa

Seperti halnya dalam akad jual beli, syarat-syarat *ijārah* juga terdiri atas empat jenis persyaratan, yaitu :²⁸

1) Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqah*)

Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqah*) berkaitan dengan *aqid*, akad, dan objek akad. Seperti yang telah dijelaskan dalam jual beli, menurut ulama Hanafiyah, '*aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijārah* anak *mumayyiz* dipandang sah apabila telah diizinkan walinya.

Menurut ulama Malikiyah, *tamyiz* adalah syarat *ijārah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi harus dengan keridaan walinya.

²⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 321.

Menurut ulama Hanabilah dan Syafi'iyah, syarat *ijārah* orang yang melakukan akad harus mukallaf, sehingga anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.²⁹

2) Syarat *nafadh* (berlangsungnya akad)

Ijārah dapat terlaksana, ketika barang dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad. Dengan demikian *ijārah al-fudhul* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijārah*.³⁰

3) Syarat sahnya *ijārah*

Untuk sahnya *ijārah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan 'aqid (pelaku), *ma'qūd 'alāih* (objek), *ujrah* (upah) dan akadnya sendiri. syarat-syarat tersebut sebagai berikut:

a) Adanya keridaan dari kedua pihak akad

b) *Ma'qūd 'alāih* bermanfaat dengan jelas³¹

4) Syarat Mengikatnya Akad (Syarat *Luzum*)

a) *Ma'qūd 'alāih* (jasa) terhindar dari cacat. Jika terdapat cacat pada *ma'qūd 'alāih* (jasa) penyewa boleh memilih antara

²⁹ Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, 125.

³⁰ Ibid., 126.

³¹ Ibid., 127-128.

meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.³²

b) Tidak ada *uzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijārah*. Misalnya *uzur* pada salah seorang yang melakukan akad atau pada sesuatu yang disewakan. Menurut jumhur ulama, akad *ijārah* tidak batal karena adanya *uzur*, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.³³ Menurut ulama Hanafiyah apabila terdapat *uzur* baik pada pelaku maupun *ma'qūd 'alāih* maka pelaku berhak membatalkan akad. *ijārah* batal karena adanya *uzur* yang dimaksud sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadaratan bagi yang akad. *Uzur* dikategorikan menjadi tiga macam:³⁴

(1) *Uzur* dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam memperkerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau pekerjaan menjadi sia-sia.

(2) *Uzur* dari pihak yang disewa, seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang dan tidak jalan lain, kecuali menjualnya.

³² Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 129.

³³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 327.

³⁴ Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 131.

- (3) *Uzur* pada barang yang disewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus pindah.³⁵

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah diisyaratkan barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- 1) Barang yang dijadikan objek akad sewa menyewa atau upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- 2) Barang yang dijadikan objek sewa menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus untuk sewa menyewa). Manfaat dari benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syariat Islam, bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- 3) Barang yang dijadikan objek sewa menyewa disyariatkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian akad.³⁶
- 4) Barang yang dijadikan objek sewa menyewa harus diketahui bentuk, sifat maupun ukurannya.³⁷

4. Macam-macam Sewa Menyewa

Berdasarkan definisi dan syarat *ijārah*, maka *ijārah* dapat dikelompokkan menjadi dua bagian:

³⁵ Ibid.,130.

³⁶ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*,170.

³⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 118.

- a. *Ijārah 'ala al-manafi'*, yaitu *ijārah* yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. dalam *ijārah* ini tidak dibolehkan menjadikan objeknya sebagai tempat untuk dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'.

Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijārah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah akad *ijārah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Sementara itu ulama Safi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *ijārah* ini sudah tetap dengan sendirinya sejak akad *ijārah* terjadi. Karena itu, menurut mereka sewa sudah dianggap menjadi milik barang sejak akad *ijārah* terjadi. Karena akad *ijārah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.

Namun demikian ada akad *ijārah 'ala al-manafi'* yang perlu mendapatkan perincian lebih lanjut, yaitu:

- 1) *Ijārah al-'ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk di- tanami, harus

diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) memberi izin untuk ditanami tanaman apa saja.

2) Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga masa penggunaannya. Karena binatang dapat dimanfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.³⁸

b. *Ijārah 'ala al-'amāl ijārah*, yaitu *ijārah* yang obyek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijārah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Karena itu, pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajīr*).

Ajīr dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *ajīr khaṣ* dan *ajīr musytarak*. Pengertian *ajīr khaṣ* adalah pekerja atau buruh yang melakukan suatu pekerjaan secara individual dalam waktu yang telah ditetapkan, seperti pembantu rumah dan sopir. Menurut Wahbah az-Zuhaili, pekerjaan menyusukan anak kepada orang lain dapat digolongkan dalam akad *ijārah khaṣ* ini. Jumhur ulama mengatakan, seorang suami tidak boleh menyewa istrinya untuk menyusukan anaknya karena pekerjaan tersebut merupakan kewajiban istri. Bahkan Imam Malik menambahkan, suami dapat memaksa istrinya untuk menyusukan anaknya (jika dia menolak).

³⁸ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta:Teras, 2011),85-86.

Namun menurut Ahmad, boleh menyewa istri sendiri untuk menyusukan anaknya.

Namun jumbuh ulama sepakat membolehkannya asal yang disewa bukan istrinya sendiri, tetapi wanita lain. Dalam pemberian upah kepada wanita lain yang disewa, perlu adanya kesepakatan masa menyusui, melihat langsung anak yang akan disusui dan juga tempat menyusunya di rumah sendiri atau tempat lain. Wanita yang sudah menyusui seorang anak, dia tidak boleh menyusui bayi yang lain, karena penyusuan di sini dinilai sebagai *ajīr khaṣ* (pekerja khusus). Adapun *ajīr musytarak* adalah seseorang yang bekerja dengan profesinya dan tidak terikat oleh orang tertentu. Dia mendapatkan upah karena profesinya, bukan karena penyerahan dirinya terhadap pihak lain, misalnya pengacara dan konsultan.

Pembagian *ajīr* seperti di atas mempunyai akibat terhadap tanggung jawab masing-masing. *Ajīr khaṣ*, menurut empat ulama madhhab tidak bertanggung jawab atas rusak atau hilangnya sesuatu ketika dia bekerja pada majikannya, sepanjang itu bukan akibat kelalaiannya. Adapun dalam *ajīr musytarak*, para ulama berbeda pendapat. Menurut ulama Hanafiyah dan Hanabilah bahwa *ajīr musytarak* sama dengan *ajīr khaṣ* dalam tanggung jawabnya. Adapun menurut ulama Malikiyah, *ajīr musytarak* harus

bertanggung jawab sepenuhnya terhadap rusak atau hilangnya benda yang dijadikan obyek pekerjaannya.³⁹

5. Menyewakan Barang Sewaan

Musta'jir dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak di sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul *musta'jir* kedua, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil, atau seimbang.

Bila ada kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian *musta'jir*. bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewa akibat kelalaian *musta'jir* maka yang bertanggung jawab adalah *musta'jir* itu sendiri, misalnya menyewa mobil, kemudian mobil itu hilang dicuri karena disimpan bukan pada tempat yang layak.⁴⁰

Pada dasarnya seorang penyewa boleh menyewakan kembali barang atau benda yang disewanya kepada orang lain. Pihak penyewa boleh menyewakan kembali dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa

³⁹ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, 86-88.

⁴⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 121-122.

pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Apabila kepenggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka menyewakan barang sewa atau benda sewaan tidak diperbolehkan, karna di anggap melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang (yang menyewa pertama) dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat.⁴¹

6. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Ijārah merupakan jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak adanya fasakh (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya fasakh. Faktor-faktor yang menyebabkan *ijārah* menjadi fasakh, antara lain:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada di tangan menyewa (*musta'jir*). Benda yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati, atau benda yang di*ijārah* kan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk memperbaikinya. Menurut jumhur ulama, kematian pada salah satu orang yang berakad tidak dapat memfasakh *ijārah*, karena ahli warisnya dapat menggantikan posisinya, baik sebagai *mu'jir* atau *musta'jir*. Namun ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa akad *ijārah* berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad. Selanjutnya ulama Hanafiyah menambahkan, bahwa benda

⁴¹ Farid Wadji Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Ed. 1. Cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 158.

ijārah tidak boleh dijual kecuali atas izin *musta'jir*, atau dia mempunyai hutang sehingga benda itu disita pihak berwajib untuk membayar hutangnya.

- b. Terpenuhinya manfaat benda *ijārah* atau selesainya pekerjaan dan juga berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali apabila ada alasan yang melarang memfasakhnya, seperti masa *ijārah* terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda *ijārah* masih berada di tangan penyewa (*musta'jir*) dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah (*mu'jir*) sesuai kesepakatan.

Tatkala masa *ijārah* telah berakhir, *musta'jir* harus mengembalikan benda *ijārah* kepada *mu'jir*. Apabila benda *ijārah* berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya. Untuk benda yang tidak bergerak, *musta'jir* harus menyerahkannya dalam keadaan kosong dari harta miliknya, jika benda *ijārah*nya berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.⁴²

⁴² Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, 88-89.

BAB III

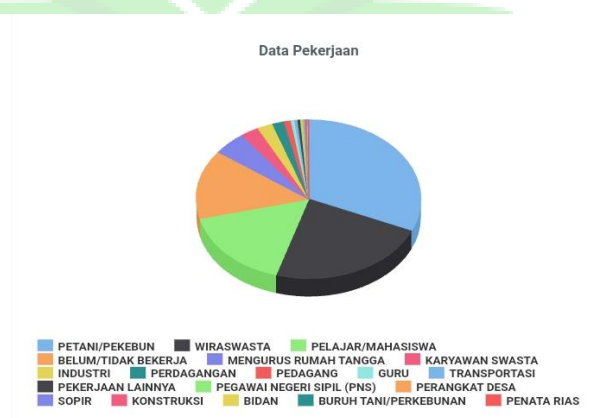
PRAKTIK JUAL BELI KIOS DI PASAR SEMBODO DESA PLUMPUNG

A. Deskripsi Umum Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

1. Letak Geografis Desa Plumpung

Desa Plumpung merupakan desa yang terletak di Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur. Desa Plumpung terdiri dari 3 wilayah yaitu Grombong, Tawing, Plumpung dengan 22 Rukun Tetangga. Jumlah penduduk yang ada di Desa Plumpung sebanyak 3.509 jiwa, laki-laki berjumlah 1.784 orang, perempuan berjumlah 1.725 orang, dengan total 831 KK.¹ 99,8% masyarakat desa Plumpung beragama Islam dengan mata pencaharian mayoritas petani karena letaknya yang tepat di kaki gunung lawu. Seperti tertera dalam diagram berikut ini:

Data Pekerjaan Masyarakat Desa Plumpung



Gambar 3.1

¹ <https://plumpung.magetan.go.id> (diakses pada Rabu, 8 Maret 2023, pada pukul 13.22 WIB)

Adapun batas-batas wilayah Desa Plumpung Kecamatan Plaosan, sebagai berikut:

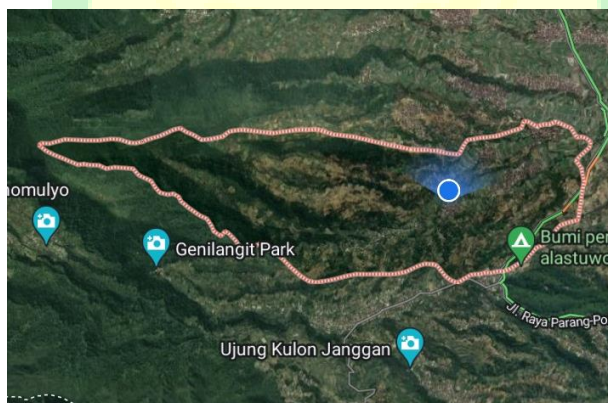
Sebelah utara: Desa Puntukdoro Kecamatan Plaosan

Sebelah selatan: Desa Alastuo Kecamatan Poncol

Sebelah timur: Desa Plangkrongan dan Bulugunung Kecamatan Plaosan

Sebelah barat: Desa Genilangit Kecamatan Poncol

Peta Desa Plumpung



Gambar 3.2

2. Gambaran Pasar Sembodo di Desa Plumpung

Pasar Sembodo merupakan pasar desa yang terletak di Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan, didirikan pada awal tahun 2022 terdapat 20 kios dengan luas yang tidak sama namun rata-rata ukuran kios $3 \times 5 \text{m}^2$ menyediakan berbagai macam kebutuhan keluarga. Latar Belakang berdirinya Pasar Sembodo Desa Plumpung ini dikarenakan terdapat pengembangan desa wisata, dimana Pasar Sembodo merupakan salah satu program kerja dari Badan Usaha Milik

Desa yang disetujui oleh Pemerintah Desa bertujuan untuk mengembangkan UMKM setempat.²

Badan Usaha Milik Desa Plumpung yang kemudian diberi nama BUMDesa “Cemerlang” merupakan badan hukum didirikan oleh desa berperan sebagai konsolidator produk/jasa masyarakat, produsen berbagai kebutuhan masyarakat, inkubator usaha masyarakat, penyedia layanan publik, dan berbagai fungsi lainnya.

a. Maksud dan Tujuan Pendirian BUMDesa

Maksud pendirian BUMDesa adalah sebagai upaya menampung seluruh kegiatan di bidang ekonomi dan atau pelayanan umum yang dikelola oleh desa dan atau kerjasama antar desa dan atau lembaga terkait.

Tujuan pendirian BUMDesa:

- 1) Meningkatkan perekonomian desa.
- 2) Mengoptimalkan aset desa agar bermanfaat untuk kesejahteraan desa.
- 3) Meningkatkan usaha masyarakat dalam pengelolaan potensi ekonomi desa.
- 4) Mengembangkan rencana kerja sama antar desa dan atau dengan pihak ketiga.
- 5) Menciptakan peluang dan jaringan pasar yang mendukung kebutuhan untuk warga.

² Dani Krisnamukti, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

- 6) Membuka lapangan kerja.
- 7) Meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui perbaikan, pertumbuhan dan pemerataan ekonomi desa.
- 8) Meningkatkan pendapatan masyarakat desa dan pendapatan asli desa.³

b. Struktur Organisasi BUMDesa Masa Bakti 2022-2026

Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Desa Plumpung pada tanggal 10 Januari 2022 susunan pengurus Badan Usaha Milik Desa Cemerlang Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan sebagai berikut:

Tabel 3.1: Struktur Organisasi BUMDesa Cemerlang”

Plumpung

No	Jabatan	Nama
1	Penasehat	WAHYUDIARTO
2	Direktur	DIDIK PRASETYA
3	Pengawas	Drs Ec SOFANDI
4	Pegawai	
	1) Sekretaris	YANUAR GALIH PRAYOGO
	2) Bendahara	DANI KRISNA MUKTI

³ Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga BUMDesaa Cemerlang Desa Plumpung

c. Modal BUMDesa Cemerlang Desa Plumpung

Berdasarkan hasil Musyawarah Desa mengenai pendirian BUMDesa Plumpung, modal BUMDesa terdiri atas:

- 1) Penyertaan modal desa
- 2) Penyertaan modal masyarakat desa
- 3) Bagian dari laba usaha yang ditetapkan dalam musyawarah desa untuk menambah modal⁴

d. Aset BUMDesa Cemerlang Desa Plumpung

Sebagai wujud realisasi dari usaha perdagangan, Pemerintah Desa telah menyerahkan aset desa kepada pihak BUMDesa berupa tanah desa untuk dikelola sesuai dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Tabel 3.2: Daftar Aset Diserahkan kepada BUMDesa Untuk Dikelola

No	Nama Aset/Barang	Volume	Keterangan
1.	Tanah Kas Desa	0,250 ha	Persil 10, Lokasi RT.22/RW.03 (Eks Bengkok Sambong)

Kemudian tanah tersebut diatas yang selanjutnya digunakan oleh BUMDesa untuk mendirikan pasar.⁵

⁴ Berita Acara Musyawarah Desa Tentang Penyerahan dan Pemanfaatan Tanah Aset Desa Plumpung

⁵ Berita Acara Serah Terima Nomor: 470/33/403.404.4/2022

B. Praktik Jual Beli Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Pasar Sembodo Desa Plumpung dimaksudkan sebagai sarana dalam mengembangkan UMKM yang ada di desa plumpung, sekaligus menjadi lapangan pekerjaan bagi masyarakat. Keberadaan pasar tersebut memiliki peran dan pengaruh terhadap masyarakat desa. Perencanaan pembangunan yang melalui berbagai pertimbangan, pasar kemudian berdiri di atas tanah kas desa yang telah diserahkan kepada pihak pengelola yaitu BUMDesa. Proses pembangunan yang belum selesai di garap, pihak pengelola membuat pengumuman atas jual beli kios, sebagaimana yang telah dikatakan oleh Bendahara BUMDesa Cemerlang desa Plumpung, Bapak Dani Krisnamukti:

“Tahap awal dari proses kepemilikan kios di pasar sembodo ini memang jual beli dimana masyarakat desa plumpung yang ingin memiliki kios harus membeli kepada BUMDesa senilai Rp. 7.500.000 untuk pendirian kios, ketika pembeli telah membayar lunas maka pembeli mendapatkan hak guna bangunan atas kios. Namun tidak dengan tanahnya karena tanah merupakan kas desa dan kami pun selaku BUMDesa hanya berhak mengelola tidak memiliki. Ya nanti pembeli mendapatkan surat keterangan kepemilikan kios yang diterbitkan oleh BUMDesa.”⁶

Bapak Yanuar Galih mengatakan:

“Jual beli ini seperti jual beli perumahan, jadi pendirian bangunannya setelah penyerahan uang oleh pembeli. Melalui musyawarah penjual dan pembeli terjadi kesepakatan mengenai pendirian bangunan dan serah terima kios.”⁷

⁶ Dani Krisnamukti, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

⁷ Yanuar Galih Prayogo, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

Selain melakukan wawancara dengan pihak BUMDesa selaku pengelola pasar sekaligus penjual, peneliti juga melakukan wawancara dengan beberapa pembeli kios, Ibu Lena mengatakan:

“Saya kemarin itu diberi informasi oleh pihak pengelola terkait penjualan kios ini dan saya berminat membeli. Saya gunakan kios ini untuk berjualan dan pihak penjual ya sudah mengetahui manfaat dari kios saya.”⁸

Ibu Shinta juga mengatakan:

“Memang untuk memiliki kios ini saya membeli senilai Rp. 7.500.000, itu terjadi ya saat kios belum berdiri. Pembeli seperti saya ini harus menyelesaikan pembangunan, yang jika dikalkulasi habisnya sekitar Rp. 25.000.000 untuk biaya cat dan lain lain bahkan rolling door itu saya harus membeli lagi.”⁹

Bapak Puryanto juga mengatakan:

“Saya membeli kios ini bulan januari 2022 saat kios belum didirikan, sudah saya bayar lunas. Saat musyawarah pembeli kios, pihak pengelola mengatakan bahwa nanti kios bisa diwariskan, namun kenyataannya saat surat keterangan atas hak pakai bangunan di berikan kok ada syarat nya yang apabila kios digunakan oleh desa untuk kepentingan yang lebih penting maka pemilik kios harus merelakan tanpa imbalan. Saya sebagai pembeli yang telah bersusah payah mendirikan kios ini tidak bisa melakukan apa-apa selain manut.”¹⁰

Berdasarkan wawancara tersebut, perjanjian jual beli yang dilakukan untuk kepemilikan kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung memang tidak terjadi secara tertulis hanya sebatas perjanjian lisan yang kemudian penerbitan surat keterangan hak pakai bangunan dilakukan 2 bulan kios diresmikan.

⁸ Lena, *Hasil Wawancara*, Plumpung, 7 Maret 2023

⁹ Shinta, *Hasil Wawancara*, Plumpung, 7 Maret 2023

¹⁰ Puryanto, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

Sehingga mekanisme jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung sebagai berikut:

1. Penyusunan proposal program kerja pendirian pasar oleh BUMDesa.
2. Pihak pengelola mengajukan proposal atas program kerja pembangunan kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung kepada Pihak Desa. Pengajuan proposal tersebut sekaligus meminta akses untuk mengelola tanah kas desa untuk kemudian dijadikan tempat untuk mendirikan pasar
3. Program kerja disetujui, pihak desa melakukan musyawarah desa untuk mempertimbangkan pengelolaan tanah kas desa guna pendirian pasar. Dan juga penyertaan modal atas realisasi program kerja yang nantinya dilakukan oleh BUMDesa. Dalam musyawarah desa tersebut kemudian di sahkan pengelolaan tanah kas desa dan modal untuk BUMDesa.
4. Musyawarah desa selesai dilakukan selanjutnya penjual membuat informasi mengenai jual beli kios yang disebarakan kepada masyarakat desa Plumpung. Dalam kepemilikan kios tidak terdapat persyaratan khusus dari penjual hanya sebatas bukti bahwa benar-benar masyarakat desa plumpung dengan menunjukkan Kartu Tanda Penduduk (KTP).
5. Total 20 kios sudah terjual kepada masyarakat desa saat pembangunan kios belum dilaksanakan. Kemudian penjual membuat musyawarah dengan menghadirkan pembeli, disitulah terjadi kesepakatan mengenai rencana pembangunan dan harga kios.

6. Tahap selanjutnya pembeli membayar lunas harga kios sesuai kesepakatan yaitu Rp. 7.500.000 dan belum mendapatkan surat keterangan hak pakai bangunan.
7. Pelaksanaan pembangunan kios sesuai dengan rencana desain kios yang dibuat oleh BUMDesa. Terdapat 20 kios yang ada di Pasar Sembodo dengan luas masing-masing 3x5 m². Oleh pihak penjual diklasifikasikan sebagai berikut sembodo 1 terdapat 7 kios, sembodo 2 terdapat 7 kios dan sembodo 3 terdapat 6 kios.
8. Saat kios selesai didirikan oleh penjual terjadi serah terima barang, namun pembeli harus melakukan finishing sendiri mulai menghaluskan tembok, pengecatan, pemasangan plafon, pemasangan rolling door, pemasangan listrik dan berbagai hal lainnya dilakukan oleh pembeli sendiri sampai kios benar-benar bisa digunakan atau difungsikan.
9. Penerbitan surat keterangan hak pakai bangunan dilakukan setelah 2 bulan kios difungsikan oleh pembeli, dalam surat keterangan tersebut terdapat syarat bahwa jika sewaktu-waktu tanah digunakan oleh desa untuk suatu hal yang lebih penting maka pembeli harus merelakan tanpa syarat.
10. Setiap tahunnya pembeli diwajibkan membayar Rp. 250.000 untuk biaya pemeliharaan pasar.¹¹

Berdasarkan hasil wawancara dari pihak penjual dan pihak pembeli akad yang digunakan dalam kepemilikan kios di Pasar Sembodo ini

¹¹ Dani Krisnamukti, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

menggunakan akad jual beli yaitu ketika masyarakat membeli kios kepada pihak pengelola dan pihak pengelola menerbitkan surat keterangan hak pakai bangunan. Jadi jual beli disini merupakan jual beli hak pakai bangunan berupa kios, tidak termasuk tanahnya. Dan juga jual beli disini terjadi kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli, yaitu pembeli membayarkan uang yang digunakan oleh penjual untuk mendirikan bangunan kios, serah terima dilakukan setelah kios selesai dibangun.

C. Praktik Sewa Menyewa Kios Kepada Pihak Ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Sewa menyewa yang terjadi pada kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung ini dilakukan antara pembeli kios yang sudah menjadi pemilik kios dengan penyewa kios. Jadi pihak pembeli merupakan pihak kedua karena pihak pertama adalah pihak penjual yaitu BUMDesa, dan pihak ketiga adalah penyewa kios.

Pemilik kios merasa tidak bisa memanfaatkan kios dengan baik serta tidak mendapat keuntungan atas kepemilikan kios, sehingga memutuskan untuk menyewakan kios kepada pihak lain yang berminat. Barangkali dapat dimanfaatkan dengan lebih baik dan lebih membutuhkan. Pemilik kios diperbolehkan menyewakan kios kepada pihak lain sebagaimana yang telah dikatakan oleh Bapak Dani Krisnamukti selaku Bendahara BUMDesa dan pengelola pasar:

“Kios yang telah dibeli, boleh disewakan kepada pihak lain oleh pembeli. Terkait harga itu sudah menjadi urusan dan kesepakatan kedua belah pihak, sudah tidak lagi menjadi urusan pengelola.”¹²”

Bapak Yanuar Galih Prayogo mengatakan

“Saya menyewakan kios milik saya kepada pihak BUMDesa untuk dijadikan kantor pelayanan pajak, setiap tahunnya pihak penyewa membayar sejumlah Rp. 1.200.000 dan untuk uang iuran pemeliharaan fasilitas pasar setiap tahun itu menjadi tanggung jawab penyewa yaitu BUMDesa.”¹³

Ibu Parni juga mengatakan

“Kios ini saya sewa untuk digunakan berjualan sayur, sekaligus sebagai gudang. Sewanya saya bayar setiap tahun dengan biaya sewa ya Rp. 1.200.000 per tahunnya. Pihak pemilik sudah tau kiosnya saya gunakan untuk berjualan dan gudang sayur.”¹⁴

Perjanjian sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung terjadi ketika pemilik kios menawarkan kios yang tidak digunakan kepada masyarakat yang membutuhkan dan mencari tempat untuk melakukan usaha atau hal lain. Kemudian masyarakat yang berminat melakukan tawar menawar mengenai harga sewa dan berdiskusi mengenai jangka waktu sewa. Sebelum akad sewa menyewa kepada pihak ketiga ini terjadi objek telah berbentuk bangunan yang siap digunakan, saat akad sewa menyewa berlangsung dapat diketahui dengan jelas spesifikasinya, penyewa juga telah melakukan survei terkait letak, kondisi bangunan, ukuran dan lain sebagainya. Terkait manfaat dari kios yang

¹² Dani Krisnamukti, *Hasil Wawancara*, Plumpung, Desember 2022

¹³ Yanuar Galih Prayogo, *Hasil Wawancara*, Plumpung, 7 Maret 2023

¹⁴ Parni, *Hasil Wawancara*, Plumpung, 7 Maret 2023

disewakan sebagian penyewa menggunakan kios untuk berjualan, namun ada juga yang menyewa untuk dijadikan kantor pelayanan pembayaran pajak. Secara hukum Islam pemanfaatan kios yang disewakan merupakan perkara mubah karena bukan barang hasil mencuri atau kios disewa untuk tempat berjualan minuman keras, dimanfaatkan untuk tempat berzina, praktek dukun dan sebagainya. Setelah kedua pihak selesai memusyawarahkan hal-hal tersebut, terjadilah kesepakatan untuk melangsungkan akad sewa menyewa, di ikuti dengan diserahkannya kunci kios kepada penyewa sebagai tanda bukti perjanjian telah selesai dilakukan.¹⁵

Berdasarkan hasil wawancara antara pihak pemilik dan pihak penyewa akad yang digunakan dalam perjanjian kepemilikan kios kepada pihak ketiga adalah akad sewa menyewa dengan objek kios dan pembayaran sewa setiap tahun. Akad sewa menyewa disini peneliti menemukan permasalahan atas objek sewa yaitu kios dimana kios yang disewa belum dapat dipastikan kepemilikannya sampai kapan namun telah disewakan kepada pihak ketiga dengan sewa setiap tahun, pembayaran sewa dilakukan di awal perjanjian.

¹⁵ Observasi, di Pasar Sembodo Desa Plumpung, Desember 2022

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI KIOS DI PASAR SEMBODO DESA PLUMPUNG

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Jual Beli Kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Seiring perkembangan zaman berbagai macam perjanjian dilakukan oleh masyarakat untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Maka tak jarang banyak ditemukan masalah baru mengenai perjanjian tersebut. Oleh karena itu, untuk menghadapi problematika yang terjadi dalam perjanjian diperlukan adanya ijtihad baru. Salah satunya adalah jual beli, pada era ini jual beli telah berkembang sangat pesat. Masyarakat bisa mendapatkan apapun kebutuhan mereka hanya dengan dirumah saja.

Jual beli merupakan hal yang setiap hari bersinggungan dengan kehidupan manusia. Dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia melakukan transaksi jual beli. Menurut ulama Hanafiyah, jual beli merupakan pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan).

Pasar Sembodo Desa Plumpung berdiri pada tahun 2022, terdapat 20 kios di pasar tersebut. letaknya yang dekat dengan kolam pemancingan membuat pasar ini bisa dijadikan menjalankan bisnis atau usaha. Sesuai dengan tujuan pendirian pasar yaitu untuk mengembangkan UMKM masyarakat Desa Plumpung.

Akad yang digunakan dalam kepemilikan kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung adalah akad jual beli. Jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dalam menyerahkan barang ditukar dengan nilai yang telah ditentukan atau sesuai kesepakatan.

Jual beli tersebut terjadi dengan cara BUMDesa membangun kios untuk dijual kepada masyarakat, kios yang dijual hanya berupa hak pakai bangunan kios tidak beserta tanahnya. Bagi masyarakat yang berminat membeli kemudian menyerahkan uang sejumlah Rp. 7.500.000 kepada BUMDesa sebagai pihak penjual. Dengan sejumlah uang tersebut masyarakat mendapatkan fasilitas berupa pendirian bangunan. Sementara untuk tahap penyelesaian pembangunan menjadi tanggung jawab pemilik kios seperti pemlesteran tembok, pengecatan, pemasangan keramik, pemasangan plafon, pemasangan *rolling door*, dan pemasangan listrik.

Jual beli dalam perjanjian ini, pihak pembeli membayarkan uang sesuai kesepakatan harga, kemudian sejumlah uang tersebut digunakan untuk pendirian bangunan kios. Hal tersebut terjadi atas kesepakatan kedua belah pihak.

Jual beli diperbolehkan dalam Islam sebagaimana firman Allah Swt.. dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah (2) ayat 275 yang berbunyi:

وَآ حَلَّ اللهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:“Padahal, Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”¹

¹ Al-Qur'an, 2:275.

Suatu akad dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat dari jual beli ada empat, yaitu sebagai berikut:

1. Orang yang melangsungkan akad, yaitu antara penjual dan pembeli dengan syarat baligh dan berakal, serta terjadi atas keridhaan kedua belah pihak (tanpa paksaan).
2. *Shighat, ījab qabūl*. dengan syarat yaitu: *ījab* dan *qabūl* dapat dipahami maksudnya oleh kedua belah pihak.
3. *Ma'qūd 'alāih*, syarat-syarat objek akad seperti suci, dapat diambil manfaatnya, dapat diserahkan dan tidak dibatasi waktunya.

Rukun jual beli yang pertama adalah orang yang melangsungkan akad. yaitu antara penjual dan pembeli dengan syarat baligh dan berakal, serta terjadi atas keridhaan kedua belah pihak (tanpa paksaan). Dalam praktik jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung dilakukan antara pihak penjual yaitu BUMDesa Plumpung dengan pihak pembeli yaitu masyarakat sudah sama-sama baligh dibuktikan dengan kartu tanda penduduk dan berakal sehat. Kedua belah pihak melakukan jual beli tanpa paksaan karena pembeli benar berminat membeli. Dengan demikian kedua belah pihak telah memenuhi syarat orang yang berakad dalam jual beli.

Rukun jual beli yang kedua adalah *Shighat, ījab qabūl*. dengan syarat yaitu: *ījab* dan *qabūl* dapat dipahami maksudnya oleh kedua belah pihak. Dalam jual beli kios tersebut *ījab qabūl* dilakukan secara lisan, bahwa penjual menjual kios dengan harga yang ditentukan dan pembeli sepakat dengan membayarkan sejumlah uang kepada penjual kemudian

penjual memberikan bukti kuitansi pembayaran sejumlah uang yang ditentukan telah dibayar lunas. Berdasarkan firman Allah Swt.. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah: 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّىٰ فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan hendaklah kamu menuliskannya dengan benar."²

Keridhoan yang menjadi dasar sahnya akad jual beli telah dipenuhi oleh penjual dan pembeli. Pada dasarnya pembeli memang berminat dan sepakat membeli kios tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Sehingga, kedua belah pihak telah melakukan shighat secara lisan telah memenuhi syarat shighat dalam jual beli.

Rukun jual beli yang ketiga *Maqud 'alāih*. Dalam praktik jual beli disini kios merupakan objek akad, dengan syarat objek dapat diserahkan, jual beli disini serah terima barang dilakukan saat barang selesai didirikan. Serah terima kios disini terjadi 3 bulan setelah akad berlangsung dan hal tersebut berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Syarat objek akad tidak dibatasi waktunya, namun dalam praktik jual beli kios ini terdapat syarat dalam jual beli tersebut bahwa ketika tanah yang digunakan untuk membangun pasar tersebut digunakan oleh pihak desa untuk kepentingan yang lebih penting maka pemilik kios harus menyerahkan tanpa syarat. Intinya pemilik merelakan kios digusur tanpa

² Al-Qur'an, 2:282.

ganti rugi dari pihak desa maupun dari pihak penjual. Berdasarkan pada pasal 41 Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria syarat mengenai jangka waktu hak pakai bangunan merupakan syarat yang diperbolehkan, juga selaras dalam UUPA yang mengatur tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan bersesuaian dengan asas-asas kepemilikan tanah/harta dalam KHES.

Berdasarkan analisa di atas, disimpulkan bahwa akad jual beli dalam transaksi kepemilikan kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung adalah sah menurut hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios Kepada Pihak Ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung Kecamatan Plaosan Kabupaten Magetan

Kegiatan muamalah dalam kehidupan sehari-hari ada banyak, salah satunya ialah *ijārah*, *al-ijārah* berasal dari kata *al-ajru*, yang artinya ganti atau upah. Secara terminologi *ijārah* adalah akad mengambil manfaat atas suatu barang dengan memberikan imabalan dalam jumlah tertentu sebagai gantinya. Hal ini artinya menjual manfaat dari suatu benda, bukan menjual 'ain dari benda itu sendiri.

Adapun *ijārah* dibolehkan dalam Islam sebagaimana firman Allah Swt.. dalam Al-Qur'an Surat at-thalaq ayat 6 yang berbunyi:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

Artinya: “Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upanya.”³

Praktik jual beli kios di Pasar Sembodo terdapat beberapa pemilik kios yang kemudian memilih menyewakan kios kepada pihak lain karena tidak bisa memanfaatkan kios dengan maksimal. Akad yang digunakan antara pemilik kios dengan penyewa adalah *ijārah* atau sewa menyewa dengan objek kios.

Ijārah dapat dikatakan sah apabila terpenuhi rukun dan syarat, rukun *ijārah* hampir sama dengan jual beli. Rukun *ijārah* ada 4 macam yaitu:

1. Orang yang melangsungkan akad, yaitu antara *mu'jir* dan *musta'jir* .
Dengan syarat baligh dan berakal, cakap serta terjadi atas keridhaan kedua belah pihak (tanpa paksaan).
2. *Shighat, ijab qabūl*. dengan syarat yaitu: *ijab* dan *qabūl* dapat dipahami maksudnya oleh kedua belah pihak.
3. *Ujrah* , dengan syarat diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak antara penyewa dan yang menyewakan.
4. Manfaat, objek *ijārah* harus diketahui secara jelas manfaatnya untuk menghindari perselisihan dikemudian hari.

Rukun sewa menyewa pertama ialah orang yang melangsungkan akad, pihak yang menyewakan dan pihak menyewa. *Mu'jir* ialah orang yang menyewakan dan menerima upah, sedangkan *musta'jir* ialah orang

³ Al-Qur'an, 65:6.

yang menyewa dan membayar upah. Dengan syarat baligh dan berakal, cakap serta terjadi atas keridhaan kedua belah pihak (tanpa paksaan).

Syarat tersebut sebagaimana firman Allah Swt.. dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِأَبْطَالٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan Janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”⁴

Dalam transaksi sewa menyewa kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung para pihak yang terlibat sudah baligh karena telah berusia lebih dari 30 tahun dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk, berakal sehat tidak memiliki cacat maupun kelainan, dapat membedakan hal yang baik dan yang buruk. Serta transaksi ini dilaksanakan atas dasar sukarela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, semua terjadi karena kemauan sendiri dari kedua belah pihak.

Dengan demikian para pihak yang melangsungkan akad sewa menyewa yaitu antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung telah memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa (*ijārah*) dalam hukum Islam.

⁴ Al-Qur'an, 3:29.

Rukun kedua sewa menyewa, *Shighat, ĩjab qabūl*. dengan syarat yaitu: *ĩjab* dan *qabūl* dapat dipahami maksudnya oleh kedua belah pihak. Akad *ĩjab* dan *qabūl* terjadi ketika kedua belah pihak saling bertemu dan dinyatakan secara lisan dan tulisan. Pada praktik sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung berlangsungnya akad sewa menyewa terjadi secara lisan. Dimana diantara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa sepakat untuk melakukan perjanjian dengan biaya sewa sesuai kesepakatan pula.

Perjanjian sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung terjadi ketika pemilik kios menawarkan kios yang tidak digunakan kepada masyarakat yang membutuhkan dan mencari tempat untuk melakukan usaha atau hal lain. Kemudian masyarakat yang berminat melakukan tawar menawar mengenai harga sewa dan berdiskusi mengenai jangka waktu sewa. Setelah kedua pihak selesai memusyawarahkan hal-hal tersebut, terjadilah kesepakatan untuk melangsungkan perjanjian sewa menyewa.

Dengan demikian pelaksanaan akad perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Sembodo telah memenuhi rukun *shighat* dalam sewa menyewa karena perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan dan berdasarkan keridhoan antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung.

Rukun ketiga sewa menyewa, *Ujrah* dengan syarat diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak antara penyewa dan yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung terjadi ketika pemilik kios menawarkan kios yang tidak digunakan kepada masyarakat yang membutuhkan dan mencari tempat untuk melakukan usaha atau hal lain. Kemudian masyarakat yang berminat melakukan tawar menawar mengenai harga sewa dan berdiskusi mengenai jangka waktu sewa. Setelah kedua pihak selesai memusyawarahkan hal-hal tersebut, terjadilah kesepakatan untuk melangsungkan perjanjian sewa menyewa.

Dengan diketahuinya harga sewa oleh kedua pihak serta harga sewa berdasarkan keputusan kedua belah pihak, maka sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung telah memenuhi rukun *ujrah* dalam sewa menyewa menurut hukum Islam.

Rukun ke empat sewa menyewa, manfaat, objek *ijārah* harus diketahui secara jelas manfaatnya untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Pada praktik sewa menyewa kios kepada pihak ketiga manfaat atau kegunaan kios diketahui dengan jelas karena hal itu terjadi atas kesepakatan kedua belah pihak.

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah disyaratkan barang yang disewakan harus memenuhi beberapa syarat berikut ini:

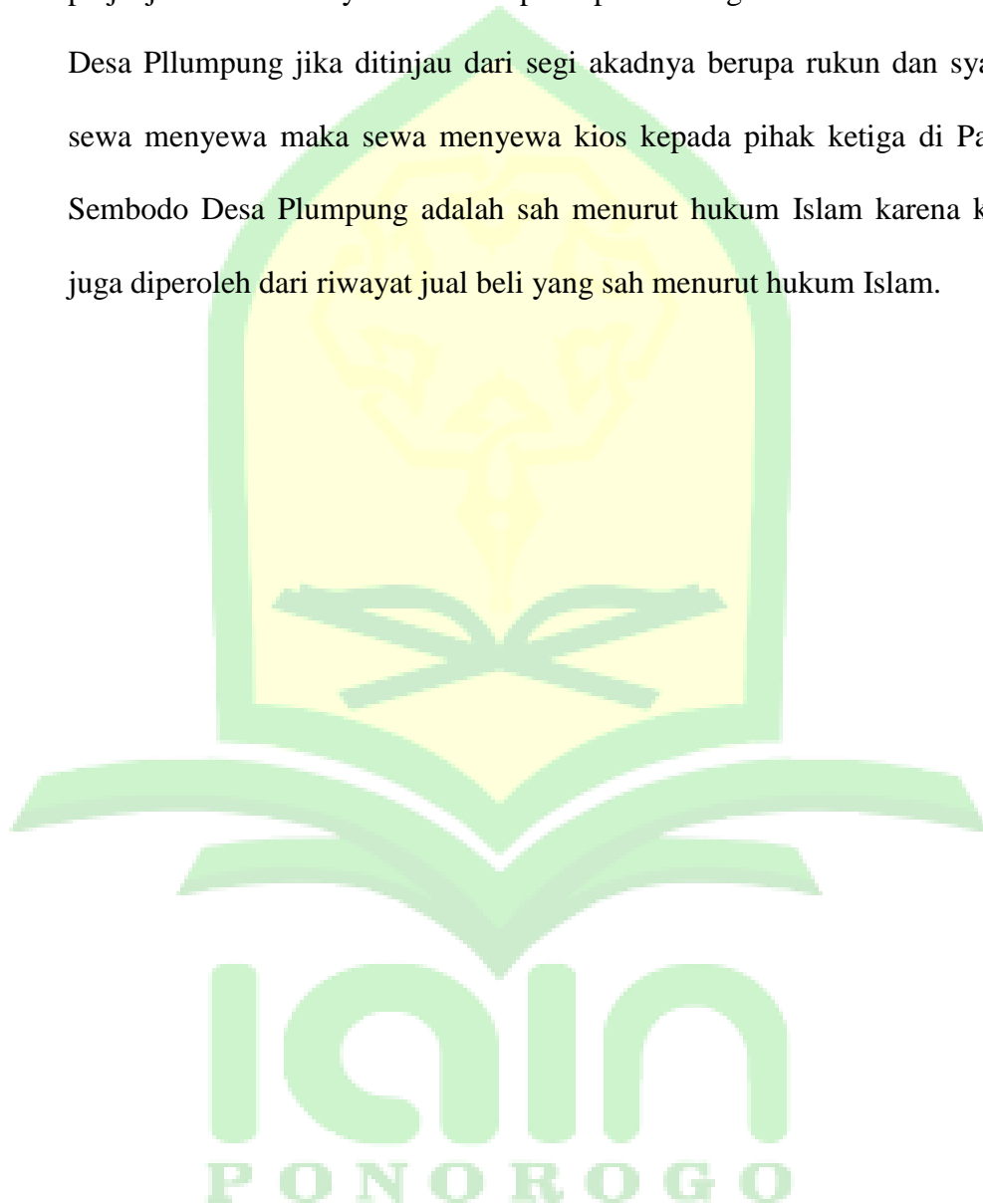
1. Barang yang dijadikan objek akad sewa menyewa atau upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya. Kios yang disewakan digunakan oleh penyewa untuk berjualan, namun ada juga yang menyewa untuk

dijadikan kantor pelayanan pembayaran pajak. Sehingga diketahui dengan jelas kegunaan dan manfaat dari kios yang disewakan tersebut.

2. Barang yang dijadikan objek sewa menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus untuk sewa menyewa). Objek sewa menyewa disini berupa kios yang sudah dibangun dan siap digunakan, maka setelah terjadi akad sewa menyewa kios diserahkan kepada penyewa yang berupa kunci kios.
3. Manfaat dari benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syariat Islam, bukan hal yang dilarang (diharamkan). Kios yang disewakan merupakan perkara mubah karena bukan barang hasil mencuri atau kios disewa untuk tempat berjualan minuman keras, dimanfaatkan untuk tempat berzina, praktek dukun dan sebagainya.
4. Barang yang dijadikan objek sewa menyewa disyariatkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian akad. Kios yang disewakan merupakan bangunan yang tahan lama wujudnya, tidak cepat musnah setelah diambil manfaatnya. Bangunan kios hanya dapat roboh ketika digusur atau terjadi bencana. Sehingga objek kios merupakan barang yang kekal zat-nya.
5. Barang yang dijadikan objek sewa menyewa harus diketahui bentuk, sifat maupun ukurannya. Sebelum akad sewa menyewa kepada pihak ketiga ini terjadi objek telah berbentuk bangunan yang siap digunakan, saat akad sewa menyewa berlangsung dapat diketahui dengan jelas

spesifikasinya, penyewa juga telah melakukan survei terkait letak, kondisi bangunan, ukuran dan lain sebagainya.

Berdasarkan keterangan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung jika ditinjau dari segi akadnya berupa rukun dan syarat sewa menyewa maka sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung adalah sah menurut hukum Islam karena kios juga diperoleh dari riwayat jual beli yang sah menurut hukum Islam.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian, pembahasan, dan analisa oleh penulis, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akad Jual Beli Kios dalam transaksi kepemilikan kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung adalah sah menurut hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Jual beli kios di Pasar Sembodo Desa Plumpung merupakan jual beli hak pakai bangunan. Permasalahan dalam jual beli ini pada segi batas waktu yang seharusnya jual beli tidak dibatasi oleh waktu. Berdasarkan pada pasal 41 Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria syarat mengenai jangka waktu hak pakai bangunan merupakan syarat yang diperbolehkan, juga selaras dalam UUPA yang mengatur tentang kepemilikan tanah dalam bentuk Hak Guna Bangunan bersesuaian dengan asas-asas kepemilikan tanah/harta dalam KHES. Pada permasalahan objek belum ada saat akad berlangsung juga berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, dan serah terima barang dilakukan 3 bulan setelah objek selesai didirikan.
2. Perjanjian sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar Sembodo Desa Plumpung jika ditinjau dari segi akadnya berupa rukun dan syarat sewa menyewa maka sewa menyewa kios kepada pihak ketiga di Pasar

Sembodo Desa Plumpung adalah sah menurut hukum Islam karena kios juga diperoleh dari riwayat jual beli yang sah menurut hukum Islam.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis mengemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Penjual yang sekaligus pengelola kios, agar lebih menerapkan transparansi dan edukasi kepada pihak pembeli dalam melakukan segala bentuk transaksi. Dengan begitu akan terjalin komunikasi yang baik diantara kedua belah pihak dan menghindari kekecewaan dari pihak pembeli.
2. Bagi pihak pembeli atau pemilik kios, agar menjadi pembeli yang edukatif sehingga dapat menerima dan memahami setiap keputusan yang diambil oleh kedua belah pihak.
3. Bagi pihak yang menyewa kios, seharusnya memahami bahwa kios merupakan hasil dari jual beli yang pasti, sehingga jika dikemudian hari terjadi hal yang tidak di inginkan dapat menerima dengan lapang.



DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

- Al Bassam , Abdullah bin Abdurrahman, Syarah Bulughul Maram 4. Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.
- Ali, Zainuddin, Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia. Palu: YAMIBA, 2005.
- Anggito, Albi dan Johan Setiawan, Metodologi Penelitian Kualitatif. Sukabumi: CV Jejak, 2018.
- Azza, Mudaimullah, Metodologi Fiqih Muamalah. Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Damanuri, Aji, Metodologi Penelitian Mu'amalah. Ponorogo : STAIN Ponorogo Press, 2010
- Djuwaini, Dimyauddin, Pengantar Fiqh Muamalah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Ghony, M. Djunaidi dan Fauzan Almanshur, Metode Penelitian Kualitatif. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.
- Hardani, Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020.
- Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hidayat, Enang, Fiqh Jual Beli. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Huda, Qomarul, Fiqh Mu'amalah. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Ibrahim, Metode Penelitian Kualitatif, Bandung: Alfabet, 2015.
- Kartiko Widi, Resto, Asas Metodologi Penelitian : Sebuah Pengenalan dan Penentuan Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Mahmud, Metode Penelitian Pendidikan, Bandung: Pustaka Setia, 2015.
- Majid, Abdul, Pokok-pokok Fiqh Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam. Bandung: IAINSGD, 1986.
- Mamik, Metodologi Penelitian. Sidoarjo: Zifatama Publisher, 2015.

Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah. Jakarta: Kencana Pramedia Grub, 2013.

Moh. Nazir, Metode Penelitian. Bogor: Graha Indonesia, 2014.

Muhammad, Abu Bakar , Sulubus Salam III. Surabaya: Al-Iklas, 1995.

Noorzeha, Fuad dan John Abraham Ziswan Suryosumunar, PENDIDIKAN KEWARGANEGARAAN(Nasionalitas, Demokrasi, dan Integrasi Kebangsaan). Aceh:Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2021.

Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 02 Tahun 2008, Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2010.

Sabiq, Sayyid, Fiqh Sunnah diterjemahkan oleh Kamaluddin A.Marzuki dari "Fiqhus Sunnah". Jakarta Pusat: Yayasan Syi'ar Islam Indonesia.

Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, Fikih Muamalah. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.

Salim dan Haidir, Penelitian Pendidikan. Jakarta: Kencana, 2019.

Singarimbun, Misri Dan Sofyan Efendi, Metode Penelitian Survey. Jakarta: Lp3ies, 1982.

Suhrawardi K Lubis, Farid Wadji, Hukum Ekonomi Islam, Ed. 1. Cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Syafe'I, Rachmat, Fiqih Muamalah. Bandung: CV Pustaka Setia,copy 2001

Syamsul, Anwar, Hukum Perjanjian Syariah (Studi Tentang Teori Kaidah dalam Fikih Muamalah). Jakarta: Rajawali Pres, 2010.

Wardi Muslich, Ahmad, Fiqh Muamalat. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

Referensi Jurnal dan Artikel Ilmiah:

Agestina Biduh Hamilanda, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam (Studi Kasus di Pasar Malam Desa Suru Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo)". Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo,2021).

Faridatul Islahiyah, "Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktik Jual Beli Tanah Di Desa Lembah Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo". Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019)

Hadi Jaka Purnama, “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios Di Pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan”. Skripsi (Ponorogo:IAIN Ponorogo,2019)

Linda Ulfi Dwiastuti, “Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak Di Taman Wisata Madiun Umbul Square”. Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019)

Turmadi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Hak Guna Sewa Tanah Asset PT. kereta Api di Desa Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo”. Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2018)

Referensi Internet:

<https://plumpung.magetan.go.id> (diakses pada Rabu, 8 Maret 2023, pada pukul 13.22 WIB)

Referensi Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*, Lembaran Negara Nomor 5 Tahun 1960, Tambahan Lembar Negara Nomor 2043.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara RI Nomor 245 Tahun 2020, Tambahan Lembar Negara Nomor 6573.

