

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA
LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA DI DESA SUGIHWARAS
KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI



Oleh:

RESON ADYTIA SUBRATA

NIM: 102200048

Pembimbing:

Dr. MOH. MUKHLAS, M.Pd.

NIP: 196701152005011003

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
P O N O R O G O
FAKULTAS SYARIAH**

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

2024

ABSTRAK

Subrata, Reson Adytia 2024. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Desa Sugihwaras Candi Sidoarjo.*) Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Dr. Moh. Mukhlas, M.Pd.

Kata kunci: Hukum Islam, sewa lapak pedagang kaki lima.

Berdasarkan dari latar belakang masalah adanya sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo yang dalam Yang dalam sewanya terdapat permasalahan dikarenakan objek yang disewakan bukan kepemilikan asli dari pengelola, melainkan milik tanah pemerintah Kabupaten. Maka Alasan penelitian ini karena peneliti ingin memahami fenomena sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Candi Sidoarjo.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1. bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap hak kepemilikan objek sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo? 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penarikan biaya sewa dalam praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo?

Adapun jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif lapangan (*Qualitatif field research*) dengan menggunakan pendekatan Studi Kasus. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. Analisis data yang dilakukan secara Interaktif yang berlangsung secara terus menerus hingga datanya mencapai titik jenuh, kemudian dianalisis dan berakhir dengan kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti.

Berdasarkan analisis data dapat di simpulkan bahwa hak kepemilikan dalam objek sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, belum sesuai dengan Hukum Islam, karena hak kepemilikan objek sewa menyewa belum sah dari segi kepemilikan dan melanggar ketentuan sewa menyewa dalam hukum Islam. Adapun penarikan biaya sewa dalam praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, belum sah menurut hukum Islam, karena belum memenuhi rukun dan syarat sah sewa yaitu terkait dengan lahan yang disewakan merupakan lahan pemerintah dan tidak dapat disewakan dan diperjual belikan karena merupakan sempadan jalan yang tidak bisa digunakan secara bebas.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Reson Adytia Subrata
NIM : 102200048
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa
Lapak Pedagang Kaki Lima Di Desa Sugihwaras
Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian skripsi.

Ponorogo, 15 Maret 2024

Mengetahui,

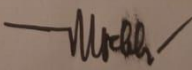
Ketua Jurusan

Hukum Ekonomi Syariah


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

Menyetujui,

Pembimbing


Dr. Moh. Mukhlas, M.Pd
NIP 196701152005011003

PONOROGO



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Reson Adytia Subrata
NIM : 102200048
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa
Lapak Pedagang Kaki Lima di Desa Sugihwaras
Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

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

Hari : Senin
Tanggal : 03-Juni-2024

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

Hari : Rabu
Tanggal : 05-Juni-2024

Tim Penguji:

- 1 Ketua Sidang : M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.
- 2 Penguji I : Dr. Lukman Santoso, M.H.
- 3 Penguji II : Dr. Moh. Mukhlas, M.Pd.

Ponorogo, 05 Juni 2024



Mengesahkan
Bekas Dekan Fakultas Syariah.

Dr. Kusniati Rofiah, M.S.I.

NIP. 197401102000032001

IAIN
PONOROGO

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

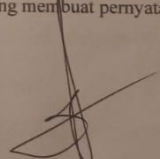
Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Reson Adytia Subrata
NIM : 102200048
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa
Lapak Pedagang Kaki Lima Di Desa Sugihwaras
Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo**

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

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan sebagaimana semestinya

Ponorogo 05 Juni 2024
Yang membuat pernyataan


Reson Adytia Subrata
NIM 102200048

iaIn
P O N O R O G O

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Reson Adytia Subrata
NIM : 102200048
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa
Lapak Pedagang Kaki Lima di Desa Sugihwaras
Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

Menyatakan bahwa naskah skripsi tersebut adalah benar-benar hasil karya sendiri. Di dalam tidak terdapat bagian yang berupa plagiat dari karya orang lain, dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan di dalam karya tulis ini, maka saya bersedia menanggung resiko atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya.

Ponorogo 05 Juni 2024
Yang membuat pernyataan



Reson Adytia Subrata
NIM. 102200048

IAIN
PONOROGO

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya ada dua objek utama, yaitu berwujud dan tidak berwujud, yang terlibat dalam berbagai transaksi muamalah yang terjadi di seluruh dunia. Dalam kebanyakan kasus, transaksi ini dilakukan dengan tujuan untuk memiliki barang tersebut. Pemilik properti ini memiliki wewenang dan izin untuk melakukan apa pun yang perlu mereka lakukan untuk memenuhi kebutuhannya. Perbedaan antara nama transaksi dan manajemen sering kali didasarkan pada perbedaan antara tujuan dan konsekuensi transaksi. Selain pada entitas transaksi itu sendiri, perbedaan ini juga bergantung pada apakah entitas transaksi menerima kompensasi atau tidak. Dalam kasus hukum, istilah “penjualan” digunakan untuk menggambarkan kepemilikan barang-barang material sebagai pertukaran atau substitusi. Perjanjian yang memberikan kesempatan untuk menerima manfaat yang diketahui dan diharapkan dari suatu barang yang disewa dengan imbalan suatu biaya dikenal sebagai "ijārah".¹

Orang sering menyewa tanah, rumah, kios, jasa, toko, dll. Saat melakukan transaksi sewa, pihak-pihak yang terlibat dalam sewa, properti sewaan, dan kontrak harus sepenuhnya mematuhi syarat dan ketentuan hukum transaksi sewa. Dengan banyaknya transaksi sewa, mereka juga menemui banyak kendala, seperti sewa tanah. Tanah sangat penting untuk kelangsungan

¹ Muhajir, Hajar Mukaromah dan Purnama Zafi Najibi, “ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA ” *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* Vol. 6, No. 2, December 2021, Hal.188.

hidup manusia dan komponen-komponennya memainkan peran yang sangat penting dan penting dalam menjamin kelangsungan hidup organisme hidup. Permasalahan pertanahan banyak muncul dalam rangka pertumbuhan jumlah penduduk karena jumlah lahan yang tersedia tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang tinggal di suatu wilayah tertentu.²

Secara etimologis, *ijārah* adalah istilah gaji atau upah, dan *ijārah* adalah akad atas jasa atau manfaat yang mempunyai nilai ekonomi. Pada hakekatnya akad *ijārah* adalah pemberian hak milik atas jasa atau manfaat barang sewaan, dengan demikian status jasa atau manfaat barang sewaan tersebut menjadi milik penyewa selama masa *ijārah* dan penyewa mempunyai hak untuk menyewakan kembali. properti yang disewa.³

Dalam praktik sewa-menyewa, barang atau benda sering dianggap sebagai objek sewa-menyewa. Namun, ada juga objek sewa-menyewa yang diizinkan oleh syara untuk dijadikan objek sewa-menyewa. Di antara jenis sewa-menyewa yang ada adalah *ijārah 'alā al-manāfi* dan *ijārah 'alā al-amāl*. Dalam penelitian ini, digunakan akad *ijārah 'alā al-manāfi*, yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewa rumah, mobil, pakaian, dan sebagainya. *ijarah* ini melarang menggunakan objeknya untuk tujuan yang dilarang oleh syara.⁴

Dalam bukunya tentang Akuntansi Syariah di Indonesia, Sayyid Sabiq menjelaskan bahwa istilah "*ijārah*" memiliki akar kata dari "*al-ajru*" yang

² Ibid., Hal.199

³ Mudaimullah Azza, "*Metodologi Fiqih Muamalah*", Lirboyo Press, juni 2013, hal 228.

⁴ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 85.

artinya "gaji" dan "al-iwadh" yang berarti "penggantian" atau "ganti kerugian". Secara syar'i, ijarah diartikan sebagai suatu perjanjian di mana hak penggunaan atas barang atau jasa dialihkan, disertai dengan pembayaran upah atau biaya sewa, namun tanpa adanya pemindahan hak milik.⁵

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa ijarah adalah memiliki manfaat yang mubah dengan pengganti dalam waktu tertentu. Sementara ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah adalah memiliki manfaat dengan maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Ulama Malikiyyah dan Hanabilah berpendapat bahwa ijarah adalah memiliki manfaat dengan pengganti dalam waktu tertentu.⁶

Pelaku sewa menyewa secara hukum Islam harus memenuhi syarat berikut: mereka harus baligh, berakal, cakap, dan saling meridhai. Rukun yang kedua adalah objek akad, yang mencakup manfaat aset, pembayaran sewa, atau manfaat jasa, dan upah. Manfaat aset harus memenuhi syarat-syarat berikut: mereka harus dapat dinilai, tidak haram, dikenali dengan jelas, dan jangka waktu penggunaan mereka harus ditentukan. Kedua belah pihak harus memahami besaran sewa dan upah.

Objektif akad ijarah dapat dijelaskan sebagai berikut: manfaat, yang dapat dijelaskan dengan mengetahui properti yang disewakan. Karena rumah mana yang akan disewakan belum jelas, akad ijarah tidak sah jika seseorang mengatakan bahwa saya menyewakan kepada Anda salah satu dari dua rumah

⁵ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h. 228.

⁶ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001, h. 121-122.

ini. Dalam penelitian ini, tepatnya di Desa Sugihwaras, lapak pedagang kaki lima di seberang jalan milik pemerintah disewakan oleh rukun tetangga setempat. yang dalam hal ini merupakan akad ijārah al manafi dalam Islam, dengan manfaat sebagai bentuk sewa. Syarat sahnya sewa harus jelas. Tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dia miliki.

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijārah, ijārah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau uang sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan kata lain, akad ijarah hanya mengubah hak guna dari yang menyewakan ke penyewa.⁷

Dalam penelitian ini, menjelaskan mengenai sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo. Yang dalam sewanya terdapat permasalahan dikarenakan objek yang disewakan bukan kepemilikan asli dari penyewa, melainkan milik tanah pemerintah Kabupaten.

Banyak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo, menjalankan bisnis mereka dengan kontrak sewa-menyewa. Terjadi berbagai macam transaksi di tempat ini. Mayoritas transaksi yang terjadi di daerah tersebut adalah makanan, lauk-pauk dan jenis makanan lainnya.⁸

⁷ Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2001, h. 55.

⁸ Syaiful, dalam <https://sugihwaras.desa.id/>, (diakses pada tanggal 24 maret 2024)

Diketahui bahwa tanah tersebut disewakan untuk dijadikan lapak dari para pedagang kaki lima di lingkungan RT bapak Nur Khasan. Beliau belum izin kepada pemerintah Desa sebelum menyewakan tanah tersebut.

Dari informasi di atas, jelas bahwa kontrak sewa menyewa harus memiliki kepemilikan penuh atas barang yang disewakan Di Desa Sugihwaras, lapak yang disewa oleh pedagang kaki lima harus memiliki objek sewa yang jelas. Oleh karena itu, penelitian harus dilakukan tentang sewa dan penyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras. Ini penting untuk diperhatikan karena sewa menyewa di *mùāmālah* harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam dengan mempertahankan nilai-nilai keadilan dan menghindari penganiayaan serta memiliki kepemilikan penuh atas barang yang disewakan.

Pembahasan praktik sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras ini sangat menarik untuk dikaji, karena dalam sewa tersebut terdapat kejanggalan dalam sewa menurut hukum Islam. Berdasarkan latar belakang yang sudah ditulis, maka peneliti membahas tentang **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap hak kepemilikan objek sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo?

2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penarikan biaya sewa dalam praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap hak kepemilikan objek sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras kecamatan Candi kabupaten Sidoarjo.
2. Untuk menjelaskan tinjauan hukum Islam terhadap penarikan biaya sewa dalam praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras kecamatan Candi kabupaten Sidoarjo.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu secara teoritis dan secara praktis

1. Manfaat Teoritis

Secara Teori, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengayaan khazanah keilmuan, partisipasi dalam pengembangan pemikiran dan referensi di bidang hukum Islam, khususnya terkait kajian ijarah.

P O N O R O G O

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pengetahuan oleh pemerintah, khususnya pemerintah desa untuk penyempurnaan hukum, khususnya di bidang sewa menyewa.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang praktik dari Sewa-menyewa lapak pedagang dari sudut pandang Ijarah sehingga dapat diaplikasikan oleh Masyarakat dalam praktik akad sewa menyewa lapak pedagang kaki lima.

c. Bagi Penelitian yang akan datang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan rujukan terhadap peneliti selanjutnya yang ada kaitannya dengan masalah ini. selanjutnya yang akan mengangkat tema yang sama dengan sudut pandang ijarah terhadap sewa menyewa lapak pedagang kaki lima yang berkaitan dengan bidang muamalah khususnya ijarah.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah studi penelitian sebelumnya terkait dengan topik dan pertanyaan penelitian. jadi peneliti temukan beberapa penelitian yang terkait dengan topik dan pertanyaan, yakni:

Penelitian pertama oleh Ahmad Qomarudin dengan judul “Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa kios bumdes desa jambearum kecamatan

patebon Kendal.” Tahun 2022. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik sewa kios dan sistem pembayaran kios Bumdes terkait rukun dan syaratnya pun masih belum jelas terkait ketentuannya pun belum jelas dan pelanggaran perjanjian pada pembayaran sewa kios sistem tahunan terjadi penunggakan dan tidak ada kejelasan membayar maka dapat disebut wanprestasi sewa.⁹ Dari penjelasan bahwa Penelitian dalam persewaan adanya permasalahan wansprestasi sedangkan penelitian ini permasalahannya terletak pada objek sewa nya.

Penelitian kedua oleh Yuyup Pratomo dengan judul “Pemanfaatan lahan terlantar terhadap praktik sewa menyewa dalam akad ijarah.” Tahun 2021. Hasil penelitian ini menunjukkan ditemukan bahwa pemahaman masyarakat di Desa Tanah Rekah Kecamatan Kota Mukomuko kurang memahami konsep Islam yang mengatur tentang Pemanfaatan Lahan Terlantar Terhadap Praktik Sewa Menyewa Dalam Akad Ijarah.¹⁰ Dari penjelasan tersebut bahwa Penelitian menjelaskan praktik sewa dari lahan terlantar sedangkan penelitian saya menjelaskan tentang sewa dari lahan pemerintah.

Penelitian ketiga oleh Nurul Wahid Romadlon dengan judul “Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam.” Tahun 2023. Hasil penelitian di atas menjelaskan tentang bagaimana jika sewa tanah ditinjau dari hukum Islam jika menggunakan dengan sistem lelang.¹¹ Dari

⁹ Ahmad Qomarudin, “Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa kios bumdes desa jambearum kecamatan patebon Kendal”, *Skripsi*, UIN Walisongo Semarang, 2022.

¹⁰ Yuyup Pratomo, “Pemanfaatan lahan terlantar terhadap praktik sewa menyewa dalam akad ijarah”, *Skripsi*, IAIN Bengkulu, 2021.

¹¹ Nurul Wahid Romadlon, “Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam”, *Skripsi*, UIN Malang, 2023.

penjelasan bahwa Dalam penelitian diatas perbedaannya dari penelitian ini yaitu terletak pada praktik sewanya, penelitian di atas praktik sewa dengan menggunakan sistem lelang, sedangkan penelitian saya praktik sewa dengan menggunakan sistem kesepakatan secara langsung.

Penelitian keempat oleh Ulya Rachman Wijaya dengan judul “Perjanjian Sewa Tanah Pertanian di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang” Tahun 2012. Hasil Penelitian ini menjelaskan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berbentuk lisan, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Hal yang disepakati adalah tentang luas tanah yang disewakan yang mempunyai luas antara 1000 sampai dengan 2000, kemudian jangka waktu yang disepakati pada umumnya satu sampai dua tahun dengan harga sewa pertahun antara Rp.3.000.000,00 sampai dengan Rp.6.000.000,00.¹² Dalam penelitian perjanjian sewa nya dengan bentuk lisan, sedangkan dalam penelitian saya perjanjian sewanya tidak dengan lisan tetapi dengan tertulis.

Penelitian kelima oleh Ayuk Pratiwi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kios di Menco Raya, Gonilan Kartasura” Tahun 2015. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa pembayaran uang muka dalam penyewaan kios di menco raya merupakan ‘urf atau kebiasaan bagi pemilik kios yang menyewakan kios dengan sistem pembayaran pertahun. Akad sewa-menyewa kios dilakukan pemilik kios dan penyewa kios

¹² Ulya Rachman Wijaya, “Perjanjian Sewa Tanah Pertanian di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang”, *SKRIPSI*, UIN Semarang, 2021.

sesuai dengan rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijārah*), sehingga hukumnya sah.¹³ Perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian yang saya kaji adalah bahwa dalam penelitian ini dalam akad sewanya telah terpenuhi dalam Rukun dan syaratnya, sedangkan dalam penelitian yang saya kaji akad sewanya belum terpenuhi Rukun dan syarat sewanya.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif lapangan (*field research*) penelitian langsung di masyarakat. Yaitu penelitian dan pengumpulan data yang dilakukan secara langsung kepada pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Studi kasus dan di dalamnya mengkaji tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di desa sugihwaras kecamatan candi kabupaten sidoarjo. dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu suatu penelitian yang meliputi proses pengumpulan data penyusun dan menjelaskan atas data-data yang terkumpul kemudian dianalisis dan di interpresentasikan, sehingga metode ini sering disebut metode analitik.

¹³ Ayuk Pratiwi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kios di Menco Raya, Gonilan Kartasura". *SKRIPSI*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015.

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian kualitatif lapangan ini peneliti bertindak sebagai instrumen sekaligus pengumpul data. Untuk itu, dalam penelitian ini peneliti bertindak sebagai partisipan pengamat dalam melakukan observasi penelitian.

3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Alasan penelitian di Desa ini karena peneliti ingin memahami fenomena sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di tempat tersebut.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Dalam penyusunan penelitian ini untuk memecahkan masalah menjadi bahasan pokok, peneliti membutuhkan data-data antara lain: Hak kepemilikan objek sewa (tanah) dalam sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo dan tentang penarikan biaya sewa dalam praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

b. Sumber data

Dalam penulisan penelitian ini ada dua sumber data yang dipakai oleh penulis:

1) Sumber data primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari sumber asli yang memberikan informasi atau data yang berkaitan dengan penerapan sewa menyewa ini, dengan tujuan untuk mendapatkan data yang valid. Sumber ini diperoleh dari wawancara:

- a) Wawancara kepada pihak Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yaitu bapak Syaiful selaku kepala Desa dari Desa Sugihwaras untuk mendapatkan data tentang kepemilikan tanah yang dijadikan sewa oleh Rukun Tetangga RT 11.
- b) Wawancara kepada pengelola sewa yaitu bapak Nur Khasan selaku ketua RT di Lingkungan RT 11. untuk mendapatkan data dari pengelolaan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima
- c) Wawancara kepada Penyewa lapak yaitu para Pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yaitu Anton, Doni, Cindy, Bagus, Niko, Alfian, Ailut, Hadi, Siti, Hindun dan Bella. untuk mendapatkan data dari pendapat penarikan sewa pada penyewa lapak pedagang kaki lima.

2) Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini diperoleh dari perpustakaan atau laporan-laporan penelitian terdahulu.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah dalam memperoleh dan menganalisis data maka metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Peneliti melakukan pengumpulan data melalui wawancara dengan Pihak desa yaitu bapak Saiful selaku kepala Desa Sugihwaras dan pengelola sewa yang dalam hal ini bapak ketua rukun tetangga setempat bernama bapak Nur Khasan dan semua pedagang yang menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo” dan untuk mendapatkan data berupa hak kepemilikan objek sewa dan tentang penarikan ujah yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Dokumentasi adalah peneliti menyelidik benda-benda tertulis seperti buku-buku dan dokumen sewa menyewa tersebut. Dari hasil pengumpulan dokumentasi yang telah diperoleh peneliti maka akan dapat meningkatkan keabsahan penelitian.¹⁴

¹⁴ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013) hlm 213.

6. Analisis Data

Untuk menganalisis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini, analisis data kualitatif akan digunakan. Analisis ini biasanya berfokus pada meneliti secara mendalam beberapa contoh atau peristiwa yang menarik dan mencerahkan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang sewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Untuk melakukan ini, analisis data tidak akan menggunakan perhitungan angka-angka melainkan mempergunakan sumber informasi yang relevan untuk memperlengkap data yang penyusun inginkan.

Analisis data kualitatif bersifat deduktif. Dalam penelitian ini analisis data dilakukan dengan mendalami terlebih dahulu hal-hal rinci dan spesifik untuk kemudian diambil kesimpulan secara general. Teknik analisis data yang diperoleh dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis data Model Miles dan Huberman yang meliputi tiga tahapan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

a. Reduksi data

Proses analisis pertama yang harus dilakukan dalam penelitian kualitatif Model Miles dan Huberman adalah reduksi data. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata reduksi berarti pengurangan, pemotongan. Dalam penelitian, reduksi data dilakukan untuk menyeleksi data yang sudah diperoleh kemudian diorganisasikan agar dapat terlihat jelas perbandingan dari berbagai data yang diperoleh dari

berbagai sumber serta kemudian disajikan dengan baik. reduksi data artinya data harus dirampingkan, dipilih mana yang penting, disederhanakan, dan diabstraksikan.¹⁵

b. Penyajian data

Penyajian data dibutuhkan untuk dapat melihat secara jelas fakta yang terjadi di lapangan yang diteliti. Penyajian data menurut Miles dan Huberman adalah “sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan simpulan dan pengambilan tindakan”. Penelitian kualitatif menyajikan data tidak dalam bentuk teks naratif, karena penyajian data dalam bentuk tersebut membuat data yang tersaji menjadi tidak tersusun dengan baik. Penyajian data kualitatif yang baik adalah dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowcard, dan sejenisnya.¹⁶

c. Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan dan verifikasi merupakan langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman. Penarikan kesimpulan dapat dilakukan dengan dua tahap. Pada tahap pertama simpulan hanya bersifat sementara yang kemudian dapat berubah berdasarkan bukti yang mendukung serta data di lapangan yang terus mengalami perkembangan. Setelah ada bukti yang mendukung sebagai verifikasi dari simpulan yang dibuat, barulah simpulan akhir dapat

¹⁵ Hardani, *Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif* (Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020), 165.

¹⁶ *Ibid.*, 167.

ditarik. Simpulan tersebut dibuat berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian dan relevan dengan fokus penelitian. Dalam penelitian kualitatif, rumusan masalah pun dapat mengalami perubahan seiring dengan pengambilan data dilakukan. Oleh karena itu, terkadang penelitian kualitatif tidak menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya, karena dalam simpulannya pun penelitian kualitatif seharusnya berupa temuan yang baru dalam bentuk penggambaran suatu objek yang sebelum dilakukannya penelitian masih belum dapat dipastikan keadaannya. Kemudian, “penarikan simpulan dilakukan dengan mencari dan menemukan keterkaitan antara empat hal yaitu apa yang dilakukan, bagaimana melakukan, mengapa dilakukan, dan bagaimana hasilnya”.¹⁷

7. Pengecekan Keabsahan Data

Untuk memeriksa keabsahan data penelitian ini, kriteria kredibilitas akan digunakan. Kriteria ini memastikan bahwa data yang dikumpulkan memiliki nilai kebenaran yang membuat hasil penelitian kualitatif dapat dipercaya oleh pembaca dan diterima oleh responden yang memberikan informasi selama penelitian.

Untuk menguji temuan penelitian ini, peneliti menggunakan metode triangulasi. Triangulasi adalah metode pemeriksaan keabsahan data yang menggunakan sesuatu yang berbeda dari data untuk pengecekan atau

¹⁷ Ibid., 172.

sebagai perbandingan dengan data. triangulasi yang digunakan oleh peneliti, yaitu:

- a. Triangulasi metode yaitu mencari data lain tentang sebuah fenomena diperoleh dengan menggunakan metode yang berbeda yaitu wawancara, dan dokumentasi. Hasil yang diperoleh dengan menggunakan metode ini dibandingkan dan disimpulkan sehingga memperoleh data yang bisa dipercaya

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan Skripsi ini, penulis membagi pembahasan ke dalam lima bab, yang masing masing babnya terdapat sub bab. Sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini antara lain adalah:

BAB I Pendahuluan: bab pertama ini memberikan gambaran secara menyeluruh dengan ringkas sebagai pola dasar penulisan skripsi. Memuat pembahasan mengenai: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II Sewa menyewa dalam Islam: pada bab ke dua ini peneliti akan memaparkan landasan teori dari ijarah, Hak milik tanah, Ujrah terhadap kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

BAB III Praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo: bab ini berfungsi

sebagai pemaparan data penelitian dan temuan penelitian dengan mendeskripsikan tentang gambaran umum Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo serta praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa tersebut.

BAB IV Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo: bab ini berfungsi untuk menganalisis data dengan landasan teori bab II yang meliputi tinjauan hukum Islam terhadap hak kepemilikan objek sewa dalam praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

BAB V Penutup: bab terakhir ini memaparkan kesimpulan sebagai jawaban dalam pokok permasalahan dan saran-saran mengenai hal-hal yang berkaitan dengan tinjauan hukum Islam terhadap kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

BAB II

SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

A. Konsep Ijarah

1. Pengertian ijarah

Dalam bukunya tentang pengertian ijarah nur wahid, dia menyatakan bahwa: "Sewa (ijārah) secara bahasa berasal dari kata al-ajru artinya "ganti, upah atau menjual manfaat, yaitu imbalan terhadap suatu pekerjaan (al-jazau "alal "amal) dan pahala (sawab). Dalam bentuk lain, kata ijārah juga biasa dikatakan sebagai nama bagi al-ujrah yang berarti upah atau sewa.

Ijarah Menurut Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008, Fatwa DSN-MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 dan No. 112/DSN-MUI/IX/2017, ijarah adalah "akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Ijarah secara etimologis berarti upah atas perbuatan, perilaku, dan pekerjaan. Dalam kitab Maqayis al-Lughah, Syekh A'la al-Din al-Za'tari mengatakan bahwa salah satu rukun makna ijarah adalah upah kerja atau jasa. Dimungkinkan untuk menyimpulkan bahwa ijarah, juga dikenal sebagai sewa-menyewa, adalah penggunaan suatu barang atau jasa yang

bermanfaat, yang dapat digunakan tanpa berkurang dari keadaan semula, dan memiliki batas waktu.¹

Menurut pemikiran Syafi'i, al-ijārah adalah transaksi mencari keuntungan yang disengaja, spesifik, bersifat mu'ba'ah, dan dapat digunakan dengan imbalan tertentu. Mazhab Syafi'i mengelompokkan ijārah menjadi dua jenis. Ijārah 'ain, yaitu akad sewa atas penggunaan sesuatu dengan harga tertentu dan ijārah dzimmah (tanggung jawab). Ini adalah kontrak kinerja yang berkaitan dengan sesuatu yang tidak ditentukan tetapi dapat dicirikan sebagai tanggung jawab. Misalnya saja menyewa kendaraan untuk mengantarkan barang ke lokasi tertentu.

Hal-hal yang tidak boleh dipinjamkan untuk kepentingan orang lain adalah sesuatu yang harus dilakukan oleh si peminjam atau yang ada hubungannya dengan shalat, misalnya meminjam sesuatu sebagai pengganti shalat wajib, yaitu meminjam, Puasa dan shalat di rumah Allah, kecuali dalam keadaan mendesak saat menunaikan haji, seperti membayar cek dan melempar Jumrah. ijārah dapat batal apabila barang sewaan dirusak oleh pemiliknya. Penyewa tidak boleh menggunakan apa pun yang tidak tercantum dalam perjanjian sewa tanpa izin pemiliknya. Misalnya, jika Anda menyewa rumah yang tamannya banyak pohon mangga, maka penyewa tidak boleh memetik mangga tersebut tanpa izin pemiliknya.²

¹ M. Hasbi Ash- Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997) hlm, 94.

² Koko Komaruddin, *Fiqh muamalah klasik dan kontemporer*. (Bandung: Pustaka Setia, 2023) hlm, 84.

Menurut mazhab Maliki, al-ijārah adalah kepemilikan suatu kepentingan atas sesuatu yang diberikan dengan imbalan pembayaran tertentu. Ada tiga jenis barang yang bisa disewa yaitu Barang tersedia untuk disewa, Menyewa adalah ilegal, Tersedia untuk disewa. Barang-barang yang haram sewanya adalah barang-barang yang penggunaannya tidak pasti dan syarat-syaratnya dapat berubah sewaktu-waktu, seperti menyewakan toko untuk jual beli arak, ganja, dan jenis barang haram lainnya.

Dalam pekerjaan misalnya mempekerjakan tukang bersih-bersih, mencangkul ladang, dan tukang kayu untuk membangun rumah. Menurut mazhab Maliki, makruh menyewakan perhiasan, menyewakan kendaraan untuk melakukan hal-hal terlarang, membayar biaya kepada guru hukum dan faraidh, memaksa orang untuk mengaji dengan nyanyian dan lantunan. Makruh hukumnya adalah mempekerjakan anak untuk bekerja pada orang-orang kafir, kecuali jika tidak khusus untuk orang-orang kafir.³

Adapun yang dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa, misalnya mempekerjakan pembantu rumah tangga tetapi sakit sehingga tidak dapat bersih-bersih, menyewakan rumah yang keuntungannya menjadi milik orang lain sehingga penyewa tidak berhak mengambil manfaatnya. Al-Jaziri mengatakan menyewakan sesuatu yang diharapkan akan rusak oleh pemiliknya dengan harapan penyewa akan memperbaikinya juga membuat sewa tersebut batal.

³ Ibid., 85.

Menurut mazhab Hanbali, al-ijārah melibatkan penerimaan manfaat atau perdagangan manfaat suatu benda atau jasa dengan imbalan sejumlah kompensasi. Pada dasarnya mazhab Hanbali sama dengan mazhab lainnya dalam membagi bentuk sewa, yaitu menyewakan benda dengan memanfaatkan benda dan jasa orang lain, karena manfaat dari jasanya itu perlu bagi penyewa.⁴

2. Rukun dan Syarat ijārah

Rukun ijārah adalah sebagai berikut:

- a. Sighat (ucapan), ijab (penawaran), dan Kabul (Penerimaan);
- b. Pihak yang berakad yang terdiri atas pemberi sewa dan yang menyewa;
- c. Objek kontrak berupa barang atau jasa;
- d. Manfaat dari barang atau jasa yang dikontrak⁵

Syarat ijārah adalah sebagai berikut:

- a. Sighat (ucapan). Sighat kontrak ijārah adalah pernyataan niat dari dua pihak yang berkontrak, baik secara verbal maupun tulisan. Pernyataan tersebut berupa penawaran dari pemilik aset dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa.
- b. Pelaksana ijārah. Hukum dasar ijārah adalah kontrak harus bisa dilaksanakan. Para ulama sependapat bahwa pelaksanaan kontrak ijārah

⁴ Ibid.

⁵ Koko Komaruddin, *Fiqh muamalah klasik dan kontemporer*. (Bandung: Pustaka Setia, 2023) hlm, 88.

dapat ditunda sampai waktu tertentu. Akan tetapi, hal itu dianggap oleh Mazhab Hanafi sebagai kontrak yang tidak mengikat. Mereka berpendapat bahwa ijārah yang mengikat adalah kontrak yang sudah dilaksanakan

- c. Syarat mengikat ijārah. Sebagian besar ulama sepakat bahwa ijarah terikat pada peristiwa pada masa yang akan datang atau pada syarat tertentu.
- d. Pihak yang berkontrak harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - 1) Balig dan berakal sehat. Juhur ulama sepakat bahwa ijarah tidak sah apabila dilakukan oleh orang-orang yang tidak kompeten. Orang yang melakukan akad ijārah adalah balig, berakal yang mampu membedakan yang baik dan yang buruk, yang benar dan yang salah atau mukallaf.
 - 2) Kedua belah pihak melakukan akad ijārah atas dasar kerelaan, tidak terpaksa, dan dalam keadaan sehat walafiat.
 - 3) Setiap pihak harus mempunyai wewenang untuk melakukan kontrak. Menurut Mazhab Hanafi dan Maliki, kewenangan bertindak adalah syarat sah bagi terlaksananya sebuah kontrak.
 - 4) Objek akad ijārah adalah kemanfaatan barang yang diakadkan. Manfaat harus bisa dinilai sehingga logis untuk diakadkan, misalnya menyewa kendaraan yang laik pakai.⁶

⁶ Ibid., 89.

Kepemilikan barang dalam sistem sewa-menyewa adalah mutlak hukumnya, karena barang yang disewa-menyewakan harus termasuk dalam barang yang dimiliki secara sempurna. Kepemilikan yang sempurna adalah hak milik terhadap zat sesuatu (bendanya) dan manfaatnya bersama-sama, sehingga dengan demikian semua hak-hak yang diakui oleh syara' tetap ada di tangan pemilik.

Ketentuan dan keabsahan material yang disewa-menyewakan dalam islam yaitu:

- a. Barang yang disewakan harus ada, oleh karena itu tidak sah sewa menyewa barang yang tidak ada atau yang dikhawatirkan tidak ada.
- b. Barang yang disewa harus mal mutaqawwim. mal mutaqawwim yaitu setiap barang yang bisa dikuasai secara langsung dan boleh diambil manfaatnya dalam keadaan ikhtiyar.
- c. Barang yang dijual harus barang yang sudah dimiliki.

Oleh karena itu melihat fenomena tersebut menarik jika dikaji dari hukum Islam khususnya jenis sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras. Dengan memperhatikan kepemilikan barang yang akan disewakan oleh pemilik lapak, sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras dicurigai tidak memenuhi syarat sah sewa-menyewa, karena barang yang disewakan bukan milik secara penuh atau tidak dibawah kekuasaan orang yang diberi hak untuk menyewakannya

3. Dasar hukum ijārah

Dasar-dasar hukum atau rujukan ijārah adalah Al-Qur‘an, Hadis, dan ijma‘.

a. Dasar hukum ijarah dalam Al-Qur‘an adalah:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأَمْرٌ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَ فَسَتُرَضَّعُ لَهُ أُخْرَىٰ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.⁷

b. Dasar hukum ijārah dari Hadis adalah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقَهُ

Artinya: Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majah, shahih)⁸

⁷ Al-Qur‘an, 65: 6.

⁸ Koko Komaruddin, *Fiqh muamalah klasik dan kontemporer*. (Bandung: Pustaka Setia, 2023) hlm, 87.

c. Dasar hukum ijārah dari ijma adalah:

semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma“) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.⁹

4. Macam-macam ijārah

Beberapa macam akad ijārah, yakni sebagai berikut:

- a. Ijārah mutlaqah adalah proses sewa menyewa barang atau jasa untuk waktu yang telah ditentukan.
- b. Ba'i takhriji atau ijārah wa iqtina adalah akad sewa menyewa barang antara bank (muajjir) dan penyewa (mustajir) yang disertai janji bahwa pada saat yang telah ditentukan, kepemilikan barang berpindah menjadi milik penyewa (mustajir).
- c. Musyarakah mutanaqisah adalah kombinasi antara akad musyarakah dan ijārah (perkongsian dengan sewa). Sistem ini dapat diterapkan dalam pemberian kredit rumah dan proses refinancing.
- d. Ijārah ala al manafi, seseorang tidak boleh menjadikan objeknya sebagai sesuatu yang bisa disalahgunakan, misalnya dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'. Karena akad ijarah memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya. Kemudian, pihak penyewa juga dapat meminjamkan atau menyewakan

⁹ Mawar Jannati Al Fasiri, “Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.2 No.2 (2021), 242.

objeknya kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan. Dalam prosesnya, akad ijārah ini harus ditunaikan berdasarkan ketentuan Islam yang berlaku.¹⁰

- e. Ijārah 'ala al-'amaal dilakukan dengan cara memperkerjakan seseorang. Ijārah seperti ini, menurut para ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas. Contohnya yaitu buruh bangunan, buruh jahit, buruh pabrik, dan buruh sepatu. Sama halnya dengan ijārah manfaat, ijārah jasa juga tidak boleh disalahgunakan untuk kepentingan maksiat. Para ulama membedakannya menjadi dua jenis, yakni ijārah yang bersifat pribadi (ijārah khas) dan bersifat serikat (ijārah musytarak).
- 1) Ijārah khas, ijārah ini dilakukan oleh seorang pekerja. Dalam akadnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan yang telah memberinya upah. Misalnya pembantu rumah tangga.
 - 2) Ijārah khas: ijārah ini dilakukan oleh seorang pekerja. Dalam akadnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan yang telah memberinya upah. Misalnya pembantu rumah tangga.

Dalam akad ijārah, jasa atau tenaga pemilik jasa (musta'jir) atau organisasi yang menyewakan jasa berhak menerima pembayaran secara penuh karena pemberi kerja telah menggunakan atau memperoleh manfaat dari sistem ijārah dan mempunyai kewajiban untuk mengirimkan pembayaran atau ujah. Hak menerima upah menurut syariat Islam

¹⁰ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 85.

diperoleh sebelum keringat mengering, artinya harus sesuai dengan perjanjian kerja yang telah disepakati sebelumnya antara para pihak.

5. Batalnya akad ijārah

- a. Barang yang akan disewakan telah rusak sebelum di serahkan;
- b. Barang yang baru diserahkan dan belum memberikan manfaat bagi penyewa;
- c. Barang tidak dapat digunakan atau tidak sesuai dengan sifat barang yang dikemukakan oleh pemiliknya kepada penyewa;
- d. Menyewakan jasa seseorang yang sedang sakit;
- e. Menyewakan orang yang tidak profesional, artinya orang yang bekerja tidak memiliki keahlian sebagaimana yang dijanjikan kepada penyewa;
- f. Menyewa jasa seseorang untuk mengerjakan perbuatan tertentu, tetapi orang tersebut tidak dapat mengerjakannya, tidak profesional. Hal-hal tersebut ada dalam masa khayar¹¹

6. Berakhirnya akad al-ijārah

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad al-ijārah akan berakhir apabila:

- a. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijārah telah berakhir apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya dan apabila yang disewa itu adalah jasa

¹¹ Koko Komaruddin, *Fiqh muamalah klasik dan kontemporer*. (Bandung: Pustaka Setia, 2023) hlm, 85.

seseorang, maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh

- c. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad ijārah, menurut mereka, tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad al-ijārah tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad,

B. Hak Milik

1. Pengertian Hak Milik

Hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA dan diatur secara khusus dalam pasal 20 hingga pasal 27 UUPA. Menurut pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik diatur dengan undang-undang. Hukum yang diperintahkan disini belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan Hukum Adat setempat dan peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.¹²

Hak milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) UUPA merupakan hak bawaan yang paling mendasar dan paling penuh yang dapat dimiliki seseorang dengan mengingat pengaturan dalam pasal 6. Bawaan mengandung arti bahwa hak milik atas hak tersebut dapat berlangsung selama pemiliknya masih hidup. dan apabila pemiliknya mati, maka Hak Milik dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat-syarat sebagai subyek Hak milik.¹³

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 92.

¹³ Ibid.

Hak milik atas barang dapat dituntut oleh orang warga negara Indonesia dan barang sah yang ditunjuk oleh pemerintah. Dalam memanfaatkan hak kepemilikan tanah, harus memperhatikan fungsi sosial dari tanah tersebut, artinya pemanfaatan tanah tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹⁴

2. Peralihan Hak Milik

Pertukaran hak milik atas barang diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yang secara khusus hak milik dapat dipertukarkan dan ditukarkan kepada pihak lain. Dua bentuk pertukaran hak kepemilikan atas barang dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Pertukaran adalah pertukaran hak milik atas hak milik dari pemilik kepada pihak lain karena suatu peristiwa yang sah. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak milik yang dimilikinya berpindah secara sah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hak milik. Pertukaran hak milik atas tanah yang telah disahkan harus didaftarkan pada kantor kedatangan setempat di Kabupaten/Kota dengan disertai surat keterangan kelulusan pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai penerima manfaat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, verifikasi hak milik atas tanah yang

¹⁴ Ibid., 93.

telah disahkan, dan surat keterangan sebagai penerima hak yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. kepribadian penerima manfaat, surat keterangan tiba yang bersangkutan.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Pengalihan/pengalihan hak adalah pertukaran hak milik yang timbul dari pemilik kepada pihak lain karena suatu kegiatan yang sah. Perkara perbuatan yang sah adalah jual beli, penawaran, perdagangan, penghargaan, bunga (input) modal perusahaan, barter.

Pertukaran hak milik atas tanah karena peralihan/pengalihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan beberapa waktu yang lalu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali penjualan tersebut dibuktikan dengan Berita Acara Jual atau Berita Acara Jual yang dibuat oleh otoritas dari kantor penjualan.¹⁵

3. Subjek Hak Milik

Sebagaimana dikemukakan dalam uraian di atas, kaidah-kaidah hukum perihal hak milik atas tanah ditetapkan, diatur dan dimuat dalam mulai Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA, sejumlah 8 pasal. Di antara pasal-pasal tersebut salah satunya memuat kaidah-kaidah hukum tentang kepemilikan hak milik seperti yang ditetapkan dalam Pasal 21 UUPA menentukan:

¹⁵ Ibid., 94.

- a. Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.¹⁶

Tampak jelas dapat dibaca kaidah-kaidah hukum dalam Pasal 21 UUPA tersebut, telah menetapkan yang dapat memiliki hak milik atas tanah, dengan membedakan ke dalam 2 (dua) kelompok, sebagai berikut:

¹⁶ Bambang Sudiarto, "SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UUPA," *AL-QISTH LAW REVIEW*, VOL 5 NO. 1 (2021), 14.

a. Ditetapkan dalam Undang-undang

Kaidah-kaidah hukum yang diatur dalam Pasal 21 ayat 1 UUPA telah menetapkan dengan tegas “hanya Warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Penjelasan II angka 5 UUPA menyatakan sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam Pasal 1 maka menurut Pasal 9 yo Pasal 21 ayat 1 hanya Warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah”.

b. Penetapan pemerintah

Sebagaimana telah ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum Pasal 21 UUPA yang mengatur perihal kepemilikan hak milik atas tanah di atas, dengan jelas dan tegas menentukan pihak-pihak yang dapat memiliki hak milik atas tanah dibedakan ke dalam 2 (dua) macam, sebagai berikut:

- 1) Ditetapkan dan dinyatakan dengan jelas dan tegas dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur dalam pasal tersebut hanya 26 AL-QISTH LAW REVIEW VOL 5 NO. 1 (2021) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta p-ISSN: 2579-3691 e-ISSN: 2580-2372 Bambang Sudiarto Warganegara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah.
- 2) Ditetapkan dalam kaidah-kaidah hukum yang diatur dalam pasal tersebut, dinyatakan dengan jelas dan tegas mengamanatkan kepada Pemerintah selaku pemilik hak menguasai Negara untuk

menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.¹⁷

4. Penyebab Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya hak milik atas tanah dan tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- a. Pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 Pencabutan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.
- b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya Penyerahan sukarela oleh pemiliknya adalah pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dilakukan untuk kepentingan umum atau untuk kepentingan perusahaan swasta. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara.
- c. Ditelantarkan Tanah terlantar adalah tanah yang tidak digunakan atau diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan dan keadaannya. Tanah terlantar semula diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendaaygunaan. Tanah Terlantar. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 dinyatakan tidak berlaku

¹⁷ Ibid., 26.

lagi oleh Peraturan Pemerintah No. 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar. Subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah. Subjek Hak Milik atas tanah yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik diatur dalam Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) UUPA. Orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya UUPA ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan Hak Milik dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya Hak Milik tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

- d. Pemindahan Hak Milik kepada orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Pemindahan Hak Milik atas tanah kepada orang atau badan hukum yang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal demi

hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, engan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Pasal 27 huruf b UUPA menetapkan bahwa Hak Milik atas tanah hapus bila tanahnya musnah. Sebidang tanah dapat musnah disebabkan oleh bencana alam, misalnya tanah longsor, gempa bumi, tsunami.¹⁸

C. Ujrah

1. Pengertian Ujrah

Menurut Hanafiah Ujrah adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Menurut Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umainas Ujrah adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.

Berdasarkan definisi di atas, dapat dipahami dan bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan. Lebih tepatnya konsep ujrah atau al-ajr wa al-umulah sendiri dapat didefinisikan sebagai imbalan yang diperjanjikan dan dibayar oleh pemotong jasa sebagai harta atas manfaat yang dinikmatinya. Nilai ujrah yang harus dinyatakan dengan jelas ini

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 96

disesuaikan dengan hadis nabi.¹⁹

Tolong menolong yang dimaksud adalah kerja sama dalam berusaha untuk mendapatkan keuntungan. Secara umum kerja sama adalah sesuatu bentuk tolong menolong yang disuruh dalam agama selama kerja sama itu tidak dalam bentuk dosa dan permusuhan. Hubungan kerja atau kerja sama ada yang merupakan hubungan kerja sektor formal dan hubungan kerja sektor informal.

Hubungan kerja sektor formal adalah hubungan kerja yang terjalin antara pengusaha dan pekerja berdasarkan perjanjian kerja, baik untuk waktu tertentu maupun untuk waktu tidak tertentu yang mengandung adanya unsur kepercayaan, upah dan perintah. Sedangkan yang dimaksud dengan hubungan kerja sektor informal adalah hubungan kerja yang terjalin antara pekerja dan orang perorangan atau beberapa orang yang melakukan usaha bersama yang tidak berbadan hukum atas dasar saling percaya dan sepakat dengan menerima upah atau imbalan.²⁰

Salah satu tolong menolong dalam kehidupan manusia dalam lingkup Muamalah adalah upah-mengupah (ujrah). Upah dalam Fiqih dapat didefinisikan sebagai harta yang harus dibayarkan pada pekerja. Upah (Ujrah) termasuk juga dalam ijarah dikarenakan secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”.²¹

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 114

²⁰ Munir Fuady. *Pengantar Hukum Bisnis*, Hlm. 193

²¹ Afzalurrahman, *Muhammad Sebagai Pedagang*, (Jakarta: Yayasan Swarna Bhunny, 2000), Hlm, 71

Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari benda disebut ijarah al-ain atau sewa-menyewa,. seperti menyewa rumah untuk ditempati, bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut ijarah-al-zimmah atau upah mengupah seperti upah menjahit pakaian. Keduanya disebut dengan satu istilah dalam literatur arab yaitu ijarah.²²

2. Dasar Hukum Ujrah

Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara'. Kebolehan Ujrah dalam al-qur'an yaitu: Firman Allah dalam QS. At-Thalaq (65): 6, yakni

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلِيَّ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ
أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ نَعَسْتُمْ
فَسَتْرَضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ

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

²² Abdul Rohman Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010) Hlm 277

Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah (2): 233, yakni

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَّمَّ الرِّضَاعَةَ
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا
 وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ
 ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ
 أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
 بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.

Firman Allah dalam QS. Al-Qashash (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya".²³

3. Rukun dan Syarat ujah

a. Menurut jumbuh ulama rukun ujah ada empat, yaitu²⁴

- 1) Dua orang yang berakad
- 2) Sighat (ijab dan qabul)
- 3) Sewa dan imbalan

²³ Kitab Shahih Bukhari, Bab: *Penjelasan tentang Tukang Bekam*, Hadits .1960

²⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), Ed. 1, Cet. 1, hlm 278.

4) Manfaat

Adapun syarat-syarat ujah sebagaimana berikut:²⁵

- 1) Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama syafi'iyah dan hanabilah disyaratkan telah balig dan berakal
- 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad tidak sah.
- 3) Manfaat yang menjadi objek akad harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya.
- 4) Objek akad boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
- 5) Objek akad itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'
- 6) Objek akad itu merupakan sesuatu yang disewakan.
- 7) Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa.
- 8) Upah atau sewa dalam ujah harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

Untuk sahnya ujah, sesuatu yang dijadikan sebagai upah atau imbalan harus memenuhi syarat. Para ulama telah menetapkan syarat

²⁵ Ibid., h.279

ujrah, yaitu:

1. ujarah atau imbalan adalah sesuatu yang dianggap harta dalam pandangan syari'ah (mal mutaqaawwim) dan diketahui.
2. Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat. Kalau ia berbentuk barang, maka ia harus termasuk barang yang boleh diperjual belikan. Kalau ia berbentuk jasa, maka ia harus jasa yang tidak dilarang syara'.
3. ujarah atau imbalan bukan manfaat atau jasa yang sama dengan yang disewakan. Misalnya imbalan sewa rumah dengan sewa rumah, upah mengerjakan sawah dengan mengerjakan sawah. Dalam pandangan ulama Hanafiyyah, syarat seperti ini bisa menimbulkan riba nasi`ah.
4. Berakhirnya Ujarah
 - a. Menurut Hanafiyah ujarah berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. Ujarah hanya hak manfaat, maka hak ini tidak dapat di wariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Sedangkan jumhur ulama berpendapat ujarah tidak fasakh karena kematian salah satu pihak yang berakad. Sifat akad ujarah adalah akad lazim (mengikat para pihak) seperti halnya dengan jual beli. ujarah merupakan *milik al-manfaah* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan.
 - b. Sesuatu yang diijarahkan hancur atau mati misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur.
 - c. Manfaat yang di harapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah

selesai kecuali ada uzur atau halangan.

- d. Akad berakhir *iqalah* (menarik kembali). Ijarah ataupun ujarah adalah akad *muawadah*, proses pemindahan benda dengan benda, sehingga memungkinkan untuk *iqâlah* seperti pada akad jual beli. Di antara penyebabnya, misalnya, adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu²⁶.

5. Macam macam ujarah

a. Upah yang diperbolehkan

Upah yang diperbolehkan adalah upah yang halal dari pekerjaan yang didalamnya tidak mengandung bahaya atau haram. Untuk mencari rezeki yang halal dituntut untuk tidak melakukan kecurangan, penipuan, penyelewengan dan sebagainya dalam melakukan pekerjaannya. Seperti upah dari mengajarkan al-Quran, upah jasa menyusui, upah tukang bekam, upah dari jasa menjahit, dan sebagainya, karena upah yang halal dapat membawa kemaslahatan, sehingga upah tersebut dapat digunakan untuk berbagai hal. Seperti digunakan untuk menafkahi keluarga, bersedekah, menyantuni anak yatim piatu dan sebagainya. Macam-macam upah yang diperbolehkan yaitu:

²⁶ Syafii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Press, 2008), h. 165

1) Upah sewa-menyewa tanah

Dibolehkan menyewakan tanah dan disyaratkan menjelaskan kegunaan tanah yang disewa, jenis apa yang ditanam di tanah tersebut, kecuali jika orang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja yang dikehendaki. Jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka dinyatakan fasid (tidak sah).²⁷

2) Upah sewa-menyewa kendaraan

Boleh menyewakan kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya, dengan syarat dijelaskan tempo waktunya, atau tempatnya. Disyaratkan pula kegunaan penyewaan untuk mengangkut barang atau ditunggangi, apa yang diangkut dan yang menunggangi.²⁸

3) Upah sewa-menyewa rumah

Boleh menyewakan rumah untuk tempat tinggal oleh penyewa, atau penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali, diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya. Selain itu pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku di tengah-tengah masyarakat.²⁹

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1997), 30

²⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung, Pustaka Setia, 2004), 133

²⁹ Chairuman pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 56

b. Upah yang tidak diperbolehkan

1) Upah atas praktek ibadah

Mazhab Hanafi menyebutkan bahwa membayar jasa atas praktek ibadah seperti menyewa orang shalat, puasa, melaksanakan ibadah haji, membaca al-Quran, imam shalat, dan lain sebagainya, hukumnya tidak boleh. Diharamkan untuk mengambil upah seperti praktek diatas sesuai dalam hadis Rasulullah saw. Dari Abdurrahman bin Syib r.a dari Nabi SAW bersabda “bacalah al-Quran dan janganlah kamu berlebihan, jangan kamu berat-beratkan, jangan kamu makan dengannya dan jangan kamu mencari kekayaan dengannya. Para ahli fiqh menyatakan upah yang diambil sebagai imbalan atas praktik ibadah adalah haram, termaksud mengambilnya.

2) Upah perburuhan

Buruh adalah orang yang menyewakan tenaganya kepada orang lain untuk dikaryakan berdasarkan kemampuannya dalam suatu pekerjaan.³⁰.

³⁰ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: Diponegoro, 1984),

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Pengertian lapak pedagang kaki lima

pedagang kaki lima adalah sebutan untuk penjual yang memanfaatkan grobak. Judul itu biasa digunakan karena ada lima dealer. Lima kaki masuk yaitu, dua kaki dealer juga tiga kaki gerobak (yang benar-benar sebuah roda). Namun saat ini juga digunakan istilah PKL untuk dealer di jalan pada umumnya.

Dari beberapa definisi tersebut, apa yang dimaksud dengan Penjual jalan adalah setiap orang yang melakukan kegiatan perdagangan, baik dalam bentuk barang dagangan maupun administrasi, khususnya dalam melayani kebutuhan layanan atau produk dan makanan yang dapat langsung disantap oleh pelanggan, yang biasanya dilakukan dengan berpindah-pindah dan dengan kemampuan modal yang terbatas. Dalam melaksanakan latihan perdagangan Menggunakan peralatan sederhana dan mencakup suatu area persembahan di tempat terbuka tanpa sah secara formal.

2. Letak Geografis lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Candi Sidoarjo

Lapak pedagang kaki lima terletak di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi, dimana Candi merupakan salah satu kecamatan di kabupaten Sidoarjo provinsi Jawa Timur. Letak lapak pedagang kaki lima Sugihwaras candi berada di sempadan jalan sekolah dasar negeri Sugihwaras Rt 11 Rw 03 Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Sidoarjo.¹

Lapak pedagang kaki lima berdekatan dengan Balaidesa dan SMP PGRI dan disampingnya terdapat indomaret dan alfa midi. Lokasi lapaknya sangat strategis karena berdekatan dengan jalan desa.

3. Pengelola lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Candi Sidoarjo

Dalam sebuah kelompok usaha atau sebuah organisasi usaha maupun sebuah kegiatan usaha pasti ada yang bertanggung jawab dan mengelolanya, tidak terkecuali dalam kelompok pedagang kaki lima di sempadan jalan Rt 11 Desa Sugihwaras. Lapak dan para pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras kecamatan Candi di kelola atau di awasi oleh Bapak Nur Khasan selaku ketua Rt 11 dan Bapak Tatang selaku penduduk dari Rt 11 yang membantu penarikan uang sewa kepada pedagang.

¹ Nur Amiril, Hasil Wawancara, Sidoarjo, 05 Januari 2024.

4. Sejarah Lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Candi Kabupaten Sidoarjo

Sejarah adanya lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Rt 11 itu mulai dari Sekolah dasar negeri itu dibangun. Setelah itu banyak para pedagang yang berlokasi di sempadan jalan itu untuk mulai berjualan. Setelah sampai tahun 2018 baru ada yang mengelola tanah yang dijadikan lapak itu, yaitu bapak ketua Rt 11 yang bernama Nur Khasan. Alasan beliau yang mengelola dikarenakan lapak yang dijadikan para pedagang berjualan itu berlokasi Rt 11.

Alasan untuk menjadikan tanah sempadan jalan untuk dijadikan sewa lapak bagi pedagang kaki lima yaitu untuk menambah pemasukan dana untuk kas Rukun tetangga. Jadi, oleh karena itu pak ketua Rt 11 menjadikan tanah sempadan jalan yang berlokasi di area nya untuk menambah pemasukan kas Rt.²

B. Hak Milik Objek Sewa Dalam Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Desa Sugihwaras Candi Sidoarjo

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang

² Nur Khasan Hasil Wawancara, Sidoarjo, 15 Maret 2024

sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi. Ketika peneliti saat melakukan penelitian, penulis melakukan wawancara dengan narasumber selaku Pengelola Sewa yang berinisial (NK).

Berikut pemaparan dari pengelola sewa (NK) tentang hak kepemilikan tanah dalam sewa menyewa lapak pedagang kaki lima sebagai berikut:

“Proses sewa menyewanya itu awalan pedagang nya datang pada waktu pagi dan malam hari, setelah datang saya sekitar pukul 2 siang dan 8 malam akan menagih uang sewa dan untuk tanahnya itu saya tahu mas itu milik pemerintah, tapi yang terpenting tempatnya itu berada di lingkungan saya yaitu di RT 11, jadi ya terserah saya mas kalau mau disewakan buat tempat lapak penjual walaupun tanpa izin dari pihak desa.”³

Dari pemaparan dari (NK) bahwa beliau tidak tahu mengenai hak kepemilikan tanah yang disewakan, tetapi begitu beliau tetap menyewakan tanah tersebut dikarenakan tanah tersebut berada di lingkungan RT nya yaitu RT 11.

Menurut pemaparan dari pihak desa yang berinisial (S) sebagai berikut:

“Tanah yang disewakan itu Tanah sempadan jalan milik Kabupaten mas, bukan milik pak ketua RT 11. Pak ketua RT 11 Belum izin kepada pemerintah Desa terkait sewa menyewa tetapi para pedagang sudah izin kepada Ketua RT 11. Untuk Pihak Desa sebenarnya tidak setuju adanya pedagang kaki lima tersebut dikarenakan mengganggu pengguna jalan yang mengakibatkan kemacetan mas dan Pihak Desa pernah melakukan laporan kepada satuan polantas pamong praja namun sampai sekarang belum ada penertiban.”⁴

Berdasarkan pemaparan dari kepala desa sugihwaras yakni mengatakan bahwa kegiatan sewa menyewa ini desa tidak tahu dalam hal proses maupun kegunaannya. Tapi beliau menggarisbawahi bahwa kegiatan perdagangan yang

³ Nur Khasan Hasil Wawancara, Sidoarjo, 15 Maret 2024

⁴ Syaiful, Hasil Wawancara, Sidoarjo 13 maret 2024

dilakukan PKL di lingkungan RT 11 tersebut salah, karena tanah tersebut merupakan lahan milik pemerintah dan tidak seharusnya lingkungan di RT tersebut menarik uang sewa atau sumbangan dari PKL di lingkungan tersebut. Desa juga sudah melaporkan kepada instansi terkait tentang penertiban di lingkungan tersebut, tetapi masih belum ada tanggapan ataupun Tindakan dari instansi tersebut.

Menurut pemaparan dari (A) selaku pedagang es dawet sekitar lapak sebagai berikut:

“saya datang dari rumah menuju lapak itu pagi mas, untuk kepemilikan tanah yang dibuat sewa disini itu saya tidak tau mas dan itu bukan urusan saya mas, tapi urusan dari yang ngelola sewa disini. Walaupun antara tanahnya itu milik siapapun yang penting saya sudah membayar jadi saya akan tetap jualan disini mas.”⁵

Menurut pemaparan dari (D) penjual es muris selaku pedagang sekitar lapak sebagai berikut:

“Saya menuju ke tempat lapak mulai dari pagi sekitar jam delapan pagi mas. Untuk tanahnya itu saya tau kok mas dan itu yang saya tau milik pemerintah mas yang dibuat sewa oleh ketua RT 11 mas. Mau gimana lagi mas saya juga kan udah membayar uang sewanya jadi ya itu bukan tanggung jawab saya.”⁶

Menurut pemaparan dari (CS) penjual es teh selaku pedagang sekitar lapak sebagai berikut:

“Saya datang dari rumah ke lapak itu sekitar jam sepuluh pagi mas, karena harus menyiapkan semua barang dagangan untuk dijual mas. kepemilikan tanah ya mas, untuk miliknya sih kurang tau mas dan juga ini kan tanggung jawab dari pengelola sewanya ya mas jadi biarkan yang ngelola aja yang tanggung jawab kalau ada apa apa.”⁷

⁵ Anton Hasil Wawancara, Sidoarjo, 18 Maret 2024

⁶ Doni Hasil Wawancara, Sidoarjo, 18 Maret 2024

⁷ Cindy Suhartatik Hasil Wawancara, Sidoarjo, 18 Maret 2024

Menurut pemaparan para pedagang yang bertempat di sekitar lapak yaitu para pedagang banyak yang singgah di lapak ini mulai dari pagi hari, setelah itu para pedagang menyatakan bahwa dalam hal kepemilikan tanah itu ada yang tidak tahu dan ada yang tahu. Untuk pedagang yang tahu itu bahwa tanah itu milik pemerintah yang dibuat sewa oleh pengelola sewa yaitu bapak (NK) selaku ketua RT 11 dan para pedagang tidak mau bertanggung jawab terkait kepemilikan tanah tersebut karena itu bukan hak nya, yang terpenting mereka membayar dan akan terus berjualan disana.

Berikut pemaparan dari penduduk sekitar lapak yang berinisial (Z) sebagai berikut:

“tanggapan saya tentang sewa yang dilakukan oleh (N) itu sudah bagus namun tolong para pedagang harus diberitahu mas, kalau parkir saat membeli itu jangan sampai ke jalanan, soalnya bisa membuat macet mas. Dan saran untuk lapak tersebut diberi tempat sampah agar tidak mengotori lingkungan mas. Untuk sewa tersebut mungkin saya tidak mendukung mas, ya memang bagus, namun jika masih ada pedagang tersebut di lingkungan itu ya membuat kemacetan seterusnya mas dan juga sebaiknya kalau mau menyewakan apapun itu harus izin dulu ke yang punya mas jangan asal menyewakan tanah milik orang lain.”⁸

Berdasarkan pemaparan dari penduduk sekitar bahwa, sewa yang dilakukan oleh (N) itu membuat jalanan di Desa Sugihwaras Rt 11 menjadi macet dikarenakan banyak nya pedagang dan pembeli yang menghiraukan peraturan yang dibuat oleh (N) tentang tidak boleh memarkirkan kendaraan sampai ke jalanan dan saran dari penduduk sekitar bahwa lapak tersebut harus di sediakan tempat sampah agar tidak ada seorang yang membuang sampah sembarangan. Pendapat dari mas (Z) yaitu kalau menyewakan sesuatu itu harus

⁸ Zibril Yuan Hasil Wawancara, Sidoarjo, 15 Maret 2024

izin terlebih dahulu kepada pemilik tanah tersebut dan jangan asal menyewakan tanah yang bukan milik sendiri.

C. Penarikan Biaya Sewa Dalam Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Desa Sugiharas Candi Sidoarjo

ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan/atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah). Berikut pemamaparan dari (NK) selaku pengelola sewa tentang penarikan uang sewa sebagai berikut:

“untuk pembayaran sewa nya itu waktu sore sama malam hari mas, kalau sore itu saya dan kalau malam itu pak (T). untuk biaya sewanya itu sekitar 5000 dalam 2 hari sekali mas dan untuk syarat menyewa disini itu Cuma membayar uang sewa gitu aja mas tidak ada yang lain.”⁹

Berdasarkan pemaparan dari pengelola sewa, bahwa untuk pembayaran sewanya sekitar 5000 dalam 2 hari sekali dan mulai penagihan sewanya pada jam sore dan malam hari.

Berikut pemaparan dari (B) selaku pedagang tahu krispi tentang penarikan uang sewa sebagai berikut:

“awalan saya datang dari rumah menuju lapak itu sekitar pukul tujuh pagi mas setelah itu saya menyiapkan dagangan dan siap untuk berjualan. Untuk biaya sewanya itu sekitar 5000 setiap dua hari sekali mas. Untuk penarikan nya itu sesuai dengan harga mas dan untuk syarat menyewa di lapak ini itu Cuma membayar uang sewa aja mas tidak pakai ktp.”¹⁰

Berikut pemaparan dari (N) selaku pedagang siomay tentang penarikan sewa sebagai berikut:

“saya mulai berjualan di sini itu udah lama mas sekitar tahun 2022 mas. Untuk berangkat dari rumah ke lapak saya berangkatnya sekitar pagi an mas.

⁹ Nur Khasan Hasil Wawancara, Sidoarjo, 15 Maret 2024

¹⁰ Bagus Hasil Wawancara, Sidoarjo 19 Maret 2024

Harga sewa dari lapak ini sekitar 5000 dalam 2 hari sekali mas. Untuk syarat sewanya yang saya tau itu gaada batas umurnya mas dan Cuma membayar uang sewa aja udah cukup.”¹¹

Berikut pemaparan dari (A) selaku pedagang susu kedelai tentang pembayaran sewa sebagai berikut:

“saya berjualan nya baru baru ini mas udah bulan kemarin, Menurut saya untuk harga sewanya itu ya sangat murah sekali mas, maka dari itu saya suka sewa lapak di tempat ini. Untuk syarat sewanya saya tidak mau intinya itu yang penting harus membayar uang sewa. Untuk Batasan umur penyewanya itu tidak ada mas.”¹²

Berikut pemaparan dari (A) selaku pedagang nasi goreng tentang pembayaran sewa sebagai berikut:

“saya mulai berjualan di sini itu udah lama mas. Untuk berangkat dari rumah ke lapak saya berangkatnya sekitar malam mas sekitar jam setengah tujuh. Harga sewa dari lapak ini sekitar 5000 dalam 2 hari sekali mas dan untuk syarat sewa nya yang saya tahu itu gaada mas pokoknya yang terpenting itu membayar uang sewa mas.”¹³

Berikut pemaparan dari (H) selaku pedagang jamur krispi tentang pembayaran sewa sebagai berikut:

“saya mulai berjualan di sini itu udah lama mas. Untuk berangkat dari rumah ke lapak saya berangkatnya sekitar sore mas sekitar jam empat sore mas. Harga sewa dari lapak ini sekitar 5000 dalam 2 hari sekali mas. Untuk syarat sewa disini itu gaada mas dan paling penting itu membayar uang sewa lapak nya.”¹⁴

Berikut pemaparan dari (SA) selaku pedagang pentol tentang pembayaran sewa sebagai berikut:

¹¹ Niko Hasil Wawancara, Sidoarjo 19 Maret 2024

¹² Alfian Hasil wawancara, Sidoarjo, 30 Maret 2024

¹³ Ailut Hasil wawancara, Sidoarjo, 30 Maret 2024

¹⁴ Hadi Hasil Wawancara, Sidoarjo, 30 Maret 2024

“saya mulai berjualan di sini itu udah lama mas. Untuk berangkat dari rumah ke lapak saya berangkatnya sekitar jam delapan pagi mas. Harga sewa dari lapak ini sekitar 5000 dalam 2 hari sekali mas. Untuk syarat sewa disini itu saya tidak tau mas, setahu saya untuk syaratnya gaada mas.”¹⁵

Berikut pemaparan dari (H) selaku pedagang ayam goreng tentang pembayaran sewa sebagai berikut:

“saya mulai berjualan di sini itu udah lama mas. Untuk berangkat dari rumah ke lapak saya berangkatnya sekitar malam mas sekitar jam empat sore mas. Harga sewa dari lapak ini sekitar 5000 dalam 2 hari sekali mas. Untuk syarat sewa disini itu gaada mas.”¹⁶

Berdasarkan pemaparan dari para pedagang diatas bahwa pembayaran uang sewa lapak tersebut sudah terbilang murah dan yang pedagang ketahui banyak yang tidak tau terkait syarat sewanya tapi banyak yang berpendapat bahwa yang terpenting yaitu pembayaran uang sewanya, tetapi menurut pedagang nasi goreng dan jamur krispi bahwa dalam sewa tersebut tidak ada syaratnya sewanya.

Berikut pemaparan dari (B) selaku penduduk dekat lapak sebagai berikut:

“pendapat saya tentang adanya lapak di dekat rumah saya itu sangat bermanfaat bagi saya mas, karena saya bisa beli makan tanpa mengeluarkan sepeda. Pendapat saya tentang sewa yang tidak ada syaratnya itu mungkin tidak baik mas. Tidak baiknya yah kan yang saya tahu itu bahwa dalam syarat sewa itu harus baligh mas, jadi jika ada pedagang yang menyewa lapak itu sekitar dibawah umur itu ya sewanya tidak sah mas menurut saya.”¹⁷

Berdasarkan pemaparan dari warga setempat bahwa adanya sewa lapak pedagang kaku lima di sekitar RT 11 itu memberikan banyak manfaat

¹⁵ Siti Asmanik Hasil Wawancara, Sidoarjo, 2 April 2024

¹⁶ Hindun Hasil Wawancara, Sidoarjo, 2 April 2024

¹⁷ Bella Hasil Wawancara, Sidoarjo, 2 April 2024

diantaranya agar menghemat bensin motor dikarenakan jarak yang sangat dekat dari rumah penduduk dan pendapat dari para penduduk bahwa sewa yang tidak ada syaratnya itu tidak baik dikarenakan syarat dari sewa itu harus sudah baligh, jika adanya pedagang yang hendak menyewa lapak namun pedagang itu dibawah umur maka menurut penduduk itu sewa nya tidak sah.



BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Hak Kepemilikan Objek Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

Seiring dengan perkembangan zaman saat ini, untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia pastinya membutuhkan bantuan orang lain. Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri. Dalam ber muamalah harusnya sesuai dengan aturan-aturan yang tertulis yang sesuai dengan hukum Islam, berdasarkan rumusan masalah dalam bab ini dan berdasarkan hasil penelitian yang di dapatkan dari data lapangan dapat di analisis sebagai berikut

Proses dari sewa yang dilakukan di Desa Sugihwaras RT 11 RW 03 Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ini mulai awalnya pedagang datang ditempat sewa, lalu pedagang yang hendak mau menempati tempat tersebut akan diberitahu oleh pedagang lainnya jika kalau mau berjualan di sini harus membayar sewa. Setelah waktu menunjukkan waktu sore hari dan malam hari pengelola sewa dan teman nya akan melakukan penagihan kepada semua pedagang yang telah menempati tempat tersebut dan untuk penagihan nya itu sekitar dua hari sekali yaitu sekitar 5000.

Untuk hak kepemilikan dari tanah sempadan jalan yang dibuat sewa itu merupakan milik dari pemerintah Kabupaten Sidoarjo bukan pemilik lingkungan sekitar.

Jika dilihat dari kondisi di lapangan, kegiatan praktik sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras ini bisa disebut juga sebagai kegiatan ijārah. Dan dilihat dari jenisnya masuk dalam kategori ijārah ‘ala al-manafi. Sesuai dengan Namanya akad ijārah al manafi memiliki obyek utama berupa manfaat. Seseorang bisa melakukannya dengan menyewakan tanah untuk sebagai tempat jualan.¹

Dilihat dari keterangan diatas, bahwa dapat dilihat bahwa ijārah dianggap sah dan berlaku menurut syariat Islam apabila telah memenuhi rukun dan syarat ijārah. Rukun ijarah yang pertama adalah sighthat, yaitu ijab dan Kabul antara pedagang kaki lima dan ketua RT di lingkungan tersebut, yang kedua adalah pihak yang berakad yang dalam kasus ini terdiri dari pemberi sewa dan yang menyewa. dalam prakteknya pihak yang berakad adalah ketua RT sebagai pemberi sewa dan Pedagang kaki lima sebagai penyewa serta yang ketiga adalah objek kontrak berupa barang dan jasa yang dalam praktek kasus ini objek kontrak berupa lahan sempadan jalan di lingkungan RT Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

Jika dilihat dalam segi rukun dan syaratnya praktek ijārah yang dilakukan dalam praktek sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ini memenuhi unsur sah

¹ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 85.

rukun dan syarat ijārah tersebut. Akan tetapi disini ada permasalahan terkait objek sewa dalam kegiatan ijārah tersebut, karena lahan yang disewakan merupakan lahan pemerintah dan bukan milik pribadi yang bisa disewakan secara bebas.

Jadi Untuk hak milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) UUPA merupakan hak bawaan yang paling mendasar dan paling penuh yang dapat dimiliki seseorang dengan mengingat pengaturan dalam pasal 6. Bawaan mengandung arti bahwa hak milik atas hak tersebut dapat berlangsung selama pemiliknya masih hidup. dan apabila pemiliknya mati, maka Hak Milik dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat-syarat sebagai subyek Hak milik.²

Ada beberapa ketentuan dan keabsahan material yang disewakan dalam islam yaitu barang yang disewakan harus ada, barang yang dapat dikuasai secara langsung dan bisa diambil manfaatnya kemudian barang yang disewakan adalah barang yang sudah menjadi kepemilikan penyewa.

Berdasarkan uraian di atas dilihat dalam prakteknya, hak kepemilikan objek sewa menyewa lahan pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo tidak sah dari segi kepemilikan dan melanggar ketentuan sewa menyewa dalam hukum islam karena kepemilikan barang mutlak seutuhnya menjadi syarat sah sewa menyewa. Dan apabila

² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 92.

syarat tersebut tidak terpenuhi maka sewa menyewa tersebut dinyatakan batal secara hukum islam.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Penarikan Biaya Sewa Dalam Praktik Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

Ujrah yakni imbalan yang diberikan atau yang diminta atas suatu pekerjaan yang dilakukan. Ujrah sendiri dalam bahasa Arab mempunyai arti upah atau upah dalam sewa menyewa, sehingga pembahasan mengenai ujrah ini termasuk dalam pembahasan ijārah yang mana ijārah sendiri mempunyai arti sendiri³, berdasarkan rumusan masalah dalam bab ini dan berdasarkan hasil penelitian yang di dapatkan dari data lapangan dapat di analisis sebagai berikut

Dalam kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Rt 11 Rw 03 terdapat penarikan biaya sewa dalam kegiatan tersebut berupa penarikan sebesar Rp. 5.000,00 setiap 2 hari sekali sebagai sewa atas bolehnya berdagang di lingkungan tersebut.

Menurut jumhur ulama rukun ujrah ada 4 yaitu dua orang yang berakad, sighat (ijab dan qabul), sewa atau imbalan dan manfaat. Dalam kegiatan sewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras ini telah memenuhi unsur rukun ujrah. Karena sudah ada dua orang yang berakad yaitu antara pedagang dan ketua lingkungan, ijab dan qabul juga sudah dilakukan. Adapun sewa atau imbalan serta ada manfaat yang diterima yaitu bolehnya berdagang di area lingkungan tersebut.

³ Ibid., 96.

Untuk sahnya ujarah, sesuatu yang dijadikan sebagai upah atau imbalan harus memenuhi syarat sebagai berikut yaitu baligh dan berakal, kedua pihak rela melakukan akad, manfaat objek akad harus diketahui, objek akad boleh digunakan secara langsung dan tidak ada kecacatan, objek akad dihالalkan oleh syara' dan upah dalam sewa (ujrah) harus jelas dan mengandung sesuatu yang memiliki nilai ekonomi⁴

Dalam kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras ini terdapat ujarah dalam bentuk uang sejumlah Rp. 5.000,00 yang keperuntukannya untuk masuk kas lingkungan dan dipergunakan untuk kepentingan umum dan kebersihan di lingkungan tersebut. Berdasarkan data yang didapatkan di lapangan karena lahan yang disewakan merupakan lahan pemerintah dan tidak dapat disewakan dan diperjual belikan karena merupakan sempadan jalan yang tidak bisa digunakan secara bebas, maka secara hukum islam kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima ini tidak memenuhi rukun dan syarat sah ujarah.

Adapun ketentuan yang bisa membatalkan ujarah diantaranya meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad, objek yang disewakan hancur atau mati, manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai, dan akad berakhir (menarik Kembali) yaitu terdapat aib dalam objek akad ijarah tersebut yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda yang disewakan Sesuai dengan hal-hal yang menyebabkan

⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), Ed. 1, Cet. 1, hlm 279.

berakhirnya ujah yaitu salah satunya adalah terdapat aib pada benda yang disewa. Yang sesuai dengan fakta di lapangan bahwa lahan yang disewakan adalah lahan milik pemerintah yang berarti terdapat aib atau cacat pada benda yang disewa. Dengan demikian karena ada suatu hal yang menyebabkan tidak sahnya biaya sewa ini berarti kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima dalam segi biaya sewanya belum sah menurut hukum islam.



BAB V

PENUTUP

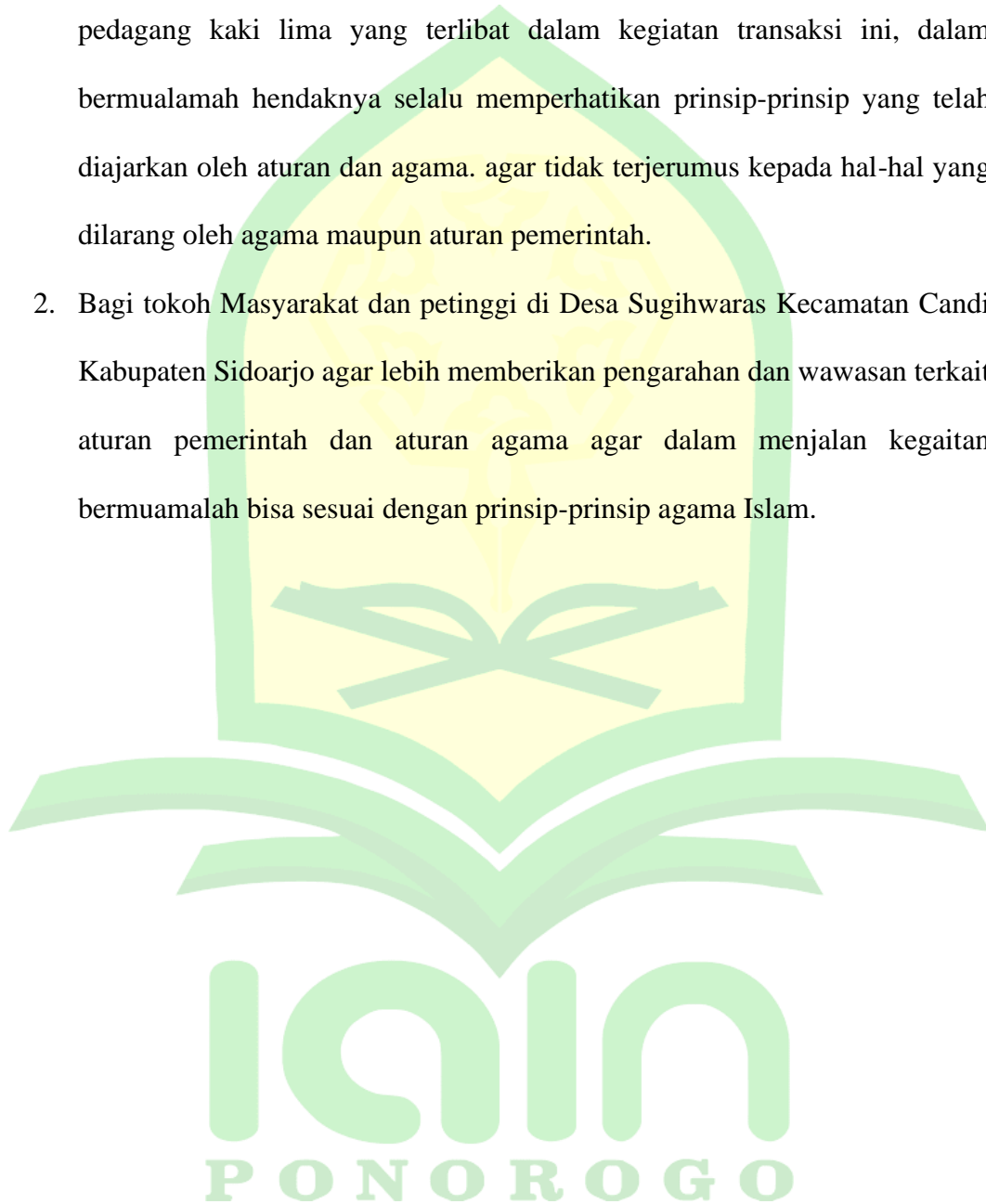
A. Kesimpulan

Setelah melihat dan mengkaji dari bab-bab terdahulu, maka penulis dalam bab ini menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Hak kepemilikan objek sewa menyewa lahan pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo belum sah dari segi kepemilikan karena melanggar ketentuan sewa menyewa dalam hukum Islam karena kepemilikan barang mutlak seutuhnya menjadi syarat sah sewa menyewa. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka sewa menyewa tersebut dinyatakan batal secara hukum Islam.
2. Biaya sewa dalam kegiatan sewa menyewa lahan pedagang kaki lima di Desa Sugihwaras kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ini kurang memenuhi rukun dan syarat sahnya yaitu terkait dengan lahan yang disewakan harus jelas kepemilikannya, sedangkan merupakan lahan pemerintah dan tidak dapat disewakan dan diperjual belikan karena merupakan sempadan jalan yang tidak bisa digunakan secara bebas. Secara hukum Islam kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima ini kurang memenuhi rukun dan syarat sah ujah. karena terdapat terdapat aib atau cacat pada benda yang disewa, dengan demikian karena ada suatu hal yang menyebabkan tidak sahnya ujah ini berarti kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima dalam segi imbalan atau ujahnya juga tidak sah menurut hukum Islam.

B. Saran

1. Bagi Masyarakat Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo khususnya bagi pihak yang terlibat yaitu ketua lingkungan Rt.11 dan pada pedagang kaki lima yang terlibat dalam kegiatan transaksi ini, dalam bermuamalah hendaknya selalu memperhatikan prinsip-prinsip yang telah diajarkan oleh aturan dan agama. agar tidak terjerumus kepada hal-hal yang dilarang oleh agama maupun aturan pemerintah.
2. Bagi tokoh Masyarakat dan petinggi di Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo agar lebih memberikan pengarahan dan wawasan terkait aturan pemerintah dan aturan agama agar dalam menjalankan kegiatan bermuamalah bisa sesuai dengan prinsip-prinsip agama Islam.



DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

- Abdul Rohman Ghazaly, Dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010)
- Afzalurrahman, *Muhammad Sebagai Pedagang*, (Jakarta: Yayasan Swarna Bhunny, 2000).
- Chairuman pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994)
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: Diponegoro, 1984)
- Hardani, *Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif* (Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020).
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005).
- Koko Komaruddin, *Fiqh muamalah klasik dan kontemporer*. (Bandung: Pustaka Setia, 2023)
- Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013).
- M. Hasbi Ash- Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997)
- Mudaimullah Azza, "Metodologi Fiqih Muamalah", Lirboyo Press, juni 2013.
- Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011)
- Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1997)
- Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Syafii Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Press, 2008).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012)

Referensi Artikel Ilmiah:

- Bambang Sudiarto, "SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UUPA," *AL-QISTH LAW REVIEW*, VOL 5 NO. 1 (2021).
- Mawar Jannati Al Fasiri, "Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.2 No.2 (2021). (Artikel ilmiah)

Muhajir, Hajar Mukaromah dan Purnama Zafi Najibi, “ANALISIS HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA” *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* Vol. 6, No. 2, December 2021.

Referensi Skripsi:

Ahmad Qomarudin, “Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa kios bundes desa jambearum kecamatan patebon Kendal”, *Skripsi*, UIN Walisongo Semarang, 2022.

Ayuk Pratiwi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kios di Menco Raya, Gonilan Kartasura”. *skripsi*, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015.

Nurul Wahid Romadlon, “Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam”, *Skripsi*, UIN Malang, 2023.

Ulya Rachman Wijaya, “Perjanjian Sewa Tanah Pertanian di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang”, *skripsi*, UIN Semarang, 2021.

Yuyup Pratomo, “Pemanfaatan lahan terlantar terhadap praktik sewa menyewa dalam akad ijarah”, *Skripsi*, IAIN Bengkulu, 2021.

Referensi peraturan:

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

Referensi Internet:

Sistem Informasi Desa Sugihwaras, dikutip dari <https://sugihwaras.desa.id/>, (diakses pada tanggal 24 maret 2024)