

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA
LAHAN DI AREA PUBLIK PUJASERA JIWAN KABUPATEN MADIUN**

SKRIPSI



Oleh:

MUHAMMAD RASYID DARMAWAN

NIM 102190142

Pembimbing:

LIA NOVIANA, M.H.I.

NIP. 198612032015032002

**IAIN
PONOROGO**

HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

2024

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA
LAHAN DI AREA PUJASERA JIWAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk Melengkapi Sebagian Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Program Strata Satu (S-1) pada Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri
Ponorogo

Oleh:

MUHAMMAD RASYID DARMAWAN

NIM 102190142

Pembimbing:

LIA NOVIANA, M.H.I.

NIP. 198612032015032002

IAIN
PONOROGO
HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

2024

ABSTRAK

Rasyid, Muhammad Darmawan, 2024. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan.* Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Lia Noviana, M.H.I.

Kata Kunci/keyword: *Pujasera, Sewa Lahan, Hukum Islam.*

Salah satu praktik akad ijarah dalam kehidupan sehari-hari adalah penyewaan lahan Pujasera Jiwan sebagai tempat berdagang. Berdasarkan data yang telah diperoleh peneliti saat melakukan wawancara ditemukan bahwa di area Pujasera Jiwan ini telah terjadi suatu praktik sewa menyewa, dimana lahan yang disewakan untuk berjualan para pedagang di sekitar Pujasera Jiwan ini ternyata bukan milik pihak yang menyewakan, melainkan lahan tersebut secara status hak masih milik pemerintah terkait, karena lahan yang digunakan termasuk bahu jalan yang berada disamping atau sekitar jalan utama area Pujasera Jiwan. Dalam hal ini penggunaan lahan tersebut telah disewakan oleh desa setempat atau dalam hal ini RT atau lingkungan setempat tanpa sepengetahuan pemerintah terkait, yang dalam praktiknya pihak penyewa dalam hal ini pedagang dikenakan tarif uang sewa atas penggunaan lahan tersebut untuk berjualan, dan uang sewanya dibayarkan kepada ketua RT setempat sebagai imbalan atas penggunaan lahan untuk berjualan di sekitar area Pujasera Jiwan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : (1) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan di area publik di Desa Jiwan Kabupaten Madiun sebagai lapak pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”? (2) Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap sengketa klausul perjanjian pada sewa menyewa lahan di Desa Jiwan Kabupaten Madiun sebagai lapak pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”?

Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Sedangkan teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah menggunakan wawancara, dan dokumentasi. Analisis yang digunakan menggunakan metode induktif, yaitu pembahasan yang diawali dengan mengemukakan dalil-dalil, teori-teori atau ketentuan yang bersifat umum dan selanjutnya dikemukakan kenyataan yang bersifat khusus.

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwasannya, (1) Kepemilikan yang dilakukan oleh ketua paguyuban merupakan kepemilikan tidak sempurna karena hanya memiliki manfaatnya saja, Jika akad dilakukan oleh orang tidak memiliki *wilayah* (kekuasaan) untuk melakukan transaksi, maka akadnya disebut akad *fudhuli* dan hukum akadnya *mauquf* (ditangguhkan), transaksi *fudhuli* dinyatakan batal, walaupun dikemudian hari mendapatkan izin dari pemilik. (2) Sengketa klausul perjanjian yang terjadi diantara pedagang dan pengelola terjadi karena pengelola ingin meringankan beban kewajiban berat bagi mereka. Klausul digunakan untuk menekan lawan supaya mereka tunduk dan pasrah dengan peraturan. Dalam hukum islam menawarkan berbagai macam cara untuk menyelesaikan masalah ini, musyawarah bisa dilakukan dengan tenang ataupun negosiasi dari awal perjanjian sebelum kontrak di tanda tangani.



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Muhammad Rasyid Darmawan
NIM : 102190142
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Publik Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun**

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

Hari : Rabu
Tanggal : 5 Juni 2024

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

Hari : Senin
Tanggal : 24 Juni 2024

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : Dr. Lukman Santoso, M.H.
2. Penguji I : Wahyu Saputra, S.H.I., M.H.Li.
3. Penguji II : Lia Noviana, M.H.I.

Ponorogo, 24 Juni 2024

Mengesahkan

Dekan Fakultas Syariah


Dr. H. Khusniati Rofiah, M.S.I.

NIP.197401102000032001

P O N O R O G O

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Muhammad Rasyid Darmawan
NIM : 102190142
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
SEWA MENYEWA LAHAN DI AREA PUJASERA JIWAN**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian skripsi :

Ponorogo, 22 Mei 2024

Mengetahui,

Ketua Jurusan

Hukum Ekonomi Syariah



M. Iham Tanzilullah, M.H.I
NIP. 198608012015031002

Menyetujui,

Pembimbing

Lia Noviana, M.H.I
NIP. 198612032015032002

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rasyid Darmawan

NIM : 102190142

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi/Tesis : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Publik Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun

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, 24 Juni 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rasyid Darmawan

NIM.102190142

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

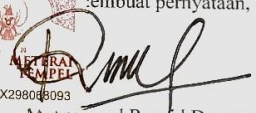
Nama : Muhammad Rasyid Darmawan

NIM : 102190142

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Publik Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun” adalah hasil karya sendiri. Hal-hal yang bukan hasil karya saya dalam skripsi ini telah disebutkan sumber aslinya berupa tanda kutipan dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Ponorogo, 24 Juni 2024

Menyatakan dan membuat pernyataan,

Muhammad Rasyid Darmawan
NIM.102190142

10000

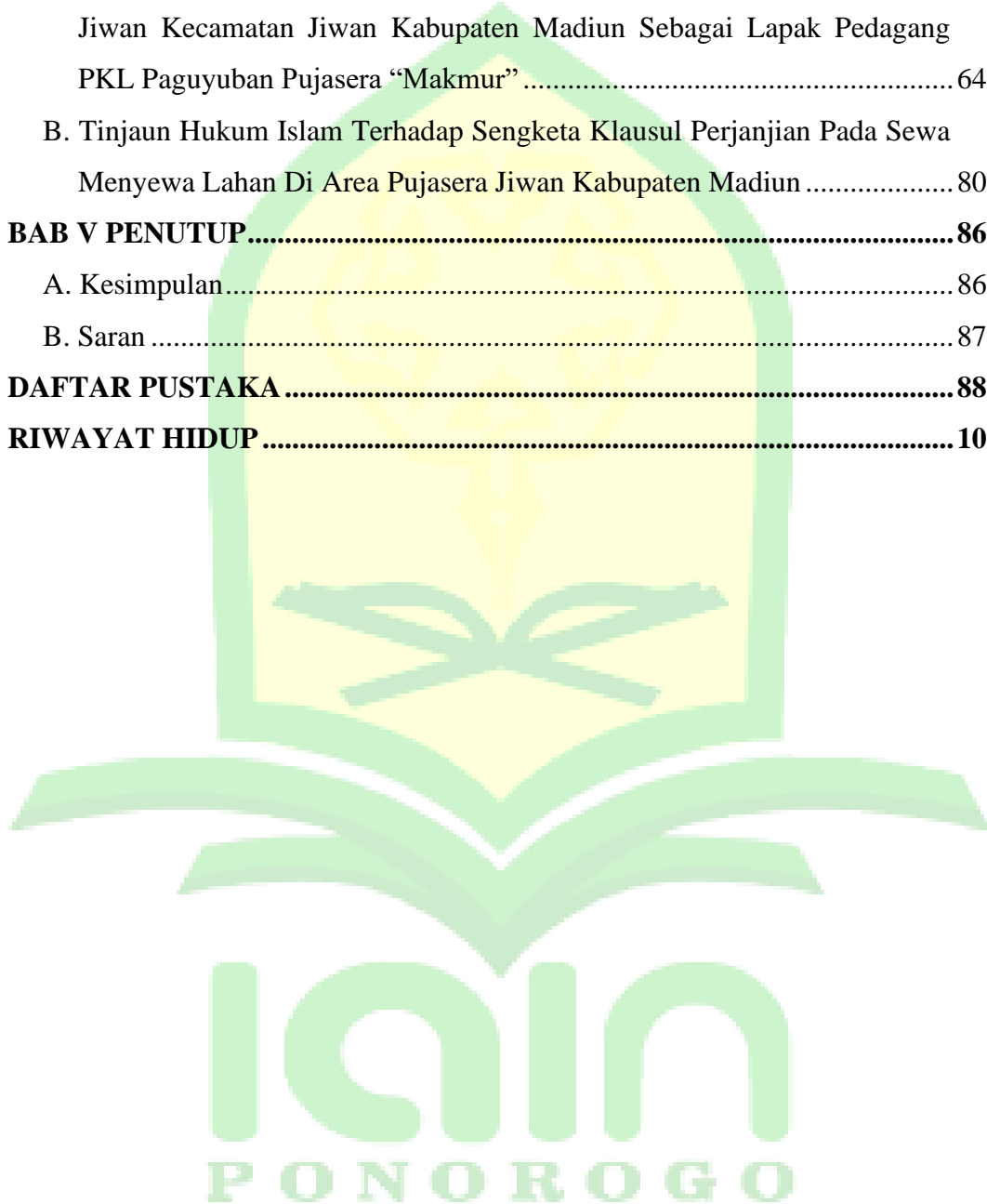


D09AKX298043093

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	v
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Telaah Pustaka	7
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Pembahasan	19
BAB II <i>IJĀRAH</i> DAN KLAUSUL PERJANJIAN DALAM HUKUM ISLAM.....	21
A. <i>Ijārah</i>	21
B. Kepemilikan Dalam Islam	36
C. Klausul Akad Baku.....	42
D. Wanprestasi Dalam Hukum Islam.....	45
BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWAWA LAHAN DI AREA PUBLIK PUJASERA JIWAN KABUPATEN MADIUN.....	51
A. Gambaran Umum Pujasera Desa Jiwan Kabupaten Madiun.....	51
B. Praktik Penggunaan Area Publik Di Desa Jiwan Kabupaten Madiun Sebagai Lapak Pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”	54
C. Sengketa Klausul Perjanjian Pada Sewa-Menyewa Lahan di Area Publik Desa Jiwan Kabupaten Madiun Sebagai Lapak Pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”.....	60

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA LAHAN DI AREA PUBLIK SEBAGAI LAPAK BERDAGANG PKL PAGUYUBAN PUJASERA “MAKMUR”	64
A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Area Publik di Desa Jiwan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun Sebagai Lapak Pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”	64
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sengketa Klausul Perjanjian Pada Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun	80
BAB V PENUTUP	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	88
RIWAYAT HIDUP	102



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia pada hakikatnya adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain dan saling berhubungan. Islam sebagai agama yang sempurna juga mengajarkan tentang pentingnya menjalin silaturahmi dan saling berhubungan baik antar sesama manusia, tujuan dari pentingnya menjalin hubungan baik antar sesama manusia yaitu timbulnya keseimbangan dan kesetaraan diantara sesama. Salah satu contoh hubungan antar sesama manusia adalah hubungan dalam kegiatan ekonomi.¹

Dalam aspek kegiatan ekonomi islam memberikan berbagai macam aturan dan pedoman hukum yang mengatur tentang tata cara ber-muamalah yang baik dan sesuai dengan Al-Quran dan Hadis. Tujuannya adalah untuk mencapai sistem perekonomian yang baik di masa yang akan datang.²

Dalam perekonomian Islam salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah ijarah. Menurut bahasa, *ijarah* berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”. Kata ijarah didapatkan dalam kitab-kitab fiqh sedangkan dalam terjemahannya ijarah ialah “sewa-menyewa”, yang dapat diartikan memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, dimana orang yang telah

¹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 1993). hal. 21

² Ibid, hal. 22

menggunakan manfaat barang atau benda tersebut harus membayar atau memberi imbalan kepada pemiliknya.³

Dalam akad ijarah pihak yang menyewakan disebut dengan mu'ajir, sedangkan pihak yang menerima manfaat suatu benda atau pihak penyewa disebut dengan musta'jir. Adapun suatu benda yang diambil manfaatnya disebut ma'jur dan imbalan yang diberikan atas penerimaan manfaat disebut dengan ujah atau upah.⁴

Ijarah dalam kehidupan sehari-hari masih digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ekonominya, akan tetapi dalam pelaksanaannya masyarakat pada umumnya kurang memahami betapa pentingnya kesempurnaan suatu akad dan peraturan tentang ijarah terhadap sah atau tidaknya akad yang dilaksanakan, karena suatu akad berhubungan langsung dengan hak dan kewajiban masing-masing antara pihak yang bersangkutan. Secara umum masyarakat Indonesia masih banyak menggunakan perjanjian secara lisan, yang mana perjanjian lisan tersebut secara hukum Islam sudah sah apabila kedua belah pihak telah sepakat dalam perjanjian tersebut. Akan tetapi perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan perjanjian secara tertulis.

Allah SWT berfirman dalam surah Q.S An-Nisaa' ayat 29 :

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

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 1993).

⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Jakarta: Cempaka Putih, 2006).

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dalam perkataan Habib Hasan bin Ahmad Al-Kaaf beliau berkata bahwa “Di antara hikmah ijarah bahwa tidak semua orang memiliki kendaraan, rumah, layanan dan hal-hal lain, meskipun dia membutuhkan semua itu tetapi tidak mampu memilikinya maka ijarah diperbolehkan.”⁵

Akad merupakan perjanjian antara kedua belah pihak yang bisa dilakukan secara lisan, perbuatan, isyarat maupun tulisan, dengan tujuan untuk mengetahui hak dan kewajiban masing-masing yang telah disetujui di awal, dan apabila ada yang melanggar hak atau kewajiban yang telah disepakati maka dapat dikenakan sanksi sesuai dengan akad yang telah disepakati. Alangkah lebih baik apabila akad yang dilakukan itu secara tertulis agar masing-masing mengetahui hak dan kewajibannya dengan jelas sehingga dapat meminimalisir terjadinya wanprestasi, karena apabila akad dilakukan secara lisan saja maka peluang terjadinya wanprestasi cukup besar dan merugikan salah satu pihak.⁶

Salah satu praktik akad ijarah dalam kehidupan sehari-hari adalah penyewaan lahan Pujasera Jiwan sebagai tempat berdagang. Berdasarkan data yang telah diperoleh peneliti saat melakukan wawancara ditemukan bahwa di area Pujasera Jiwan ini telah terjadi suatu praktik sewa menyewa, dimana lahan yang disewakan untuk berjualan para pedagang di sekitar Pujasera Jiwan ini

⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Jakarta: Cempaka Putih, 2006).

⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 1993).

ternyata bukan milik pihak yang menyewakan, melainkan lahan tersebut secara status hak masih milik pemerintah terkait, karena lahan yang digunakan termasuk bahu jalan yang berada disamping atau sekitar jalan utama area Pujasera Jiwan. Dalam hal ini penggunaan lahan tersebut telah disewakan oleh desa setempat atau dalam hal ini kelompok Paguyuban Pujasera “Makmur” tanpa sepengetahuan pemerintah terkait, yang dalam praktiknya pihak penyewa dalam hal ini pedagang dikenakan tarif uang sewa atas penggunaan lahan tersebut untuk berjualan, dan uang sewanya dibayarkan kepada ketua kelompok Paguyuban Pujasera “Makmur” sebagai imbalan atas penggunaan lahan untuk berjualan di sekitar area Pujasera Jiwan.⁷

Peneliti dalam menelusuri kejadian yang terjadi di lapangan menemukan fakta yang berasal dari mantan pedagang yang sempat berjualan di area sekitar pujasera, bahwa dalam keterangannya mengatakan perjanjian yang ditandatangani merupakan perjanjian yang berat sebelah. Tidak ada jaminan keamanan yang diberikan oleh paguyuban. Ini berarti apapun yang terjadi para penyewa lahan tidak ada hubungannya dengan kelompok paguyuban pujasera yang menyewakan lahan tersebut.

Selain menggunakan area publik sebagai obyek yang disewakan kepada pedagang, ternyata paguyuban pujasera Makmur juga memberikan perjanjian yang bisa merugikan pihak penyewa. Terlihat jelas karena dalam perjanjian yang dibuat oleh paguyuban sama sekali tidak ada jalur penyelesaian masalah

⁷ Wawancara dengan Bapak Widayanto (Kepala Desa Jiwan) pada tanggal 04 Oktober 2023

jika suatu saat terjadi sesuatu yang tidak diinginkan menimpa penyewa karena lahan yang disediakan oleh paguyuban pujasera.

Dalam permasalahan ini dapat dikatakan telah terjadi pemanfaatan harta orang lain tanpa sepengetahuan pihak pemilik dan dilakukan secara terang-terangan. Melihat fenomena diatas, suatu praktik sewa menyewa dapat batal atau tidak sah secara hukum Islam karena di dalam praktiknya telah terjadi kesalahan akad dan tidak sesuai dengan rukun syarat ijarah, dalam istilah lain disebut dengan klausul, Klausul merupakan ketentuan tersendiri dari suatu perjanjian yang memperluas atau membatasi hak dan tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat.

Dalam perjanjian sewa-menyewa, klausul-klausul ini memuat rincian hak dan tanggung jawab dari kedua belah pihak dan menjadi batas-batas tanggung jawab dalam melakukan pertanggunggaan. Karena dalam suatu perjanjian apabila terjadi wanprestasi maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan efeknya dapat merugikan pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan pemaparan permasalahan diatas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut terhadap praktik sewa menyewa lahan di area publik pujasera jiwana ini dan dirumuskan dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan di Area Publik Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun”**.

ICAIN
PONOROGO

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan di area publik di Desa Jiwan Kabupaten Madiun sebagai lapak pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap sengketa klausul perjanjian pada sewa menyewa lahan di Desa Jiwan Kabupaten Madiun sebagai lapak pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan di area publik di Desa Jiwan Kabupaten Madiun sebagai lapak pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap terhadap sengketa klausul perjanjian pada sewa menyewa lahan di Desa Jiwan Kabupaten Madiun sebagai lapak pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”.

D. Manfaat penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis merupakan manfaat yang didapatkan dan berguna secara teoritis, sehingga dapat digunakan sebagai bahan rujukan dalam penelitian selanjutnya dan sebagai bahan bacaan dalam menambah ilmu pengetahuan. Dalam hal ini dapat menambah wawasan dalam hal sewa menyewa menurut hukum Islam dan penyelesaian sengketa klausus dalam sebuah perjanjian.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis adalah manfaat yang di dapatkan sebagai alternatif maupun solusi dalam memecahkan suatu masalah. Adapun beberapa manfaat praktis bagi beberapa pihak antara lain:

a. Bagi peneliti

Manfaat praktis bagi peneliti yaitu sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar S.H. pada Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.

b. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat terlebih ketika dalam pelaksanaan praktik sewa menyewa agar masyarakat lebih mengetahui secara jelas tentang prosedur sewa menyewa yang sesuai dengan aturan, mengetahui hubungan hukum antara kedua belah pihak dan mengetahui lebih dalam tentang hak dan tanggung jawab masing-masing apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah langkah awal dalam memulai sebuah penelitian, sebagai bahan acuan peneliti dalam menyusun skripsi. Diawali dengan mencari literatur yang membahas tentang sewa menyewa dan mencari perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti.

Pertama, penelitian yang ditulis Selia Aprilia,⁸ “*Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Kepada Pihak Ketiga (Studi Di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat)*”, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimanakah praktik akad sewa menyewa lahan pertanian kepada pihak ketiga di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat dan bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum Positif tentang praktik sewa menyewa lahan pertanian kepada pihak ketiga di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Dalam penelitian ini menggunakan teori sewa menyewa menurut hukum Islam dan hukum positif. Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah Berdasarkan hasil penelitian, praktek sewa-menyewa lahan pertanian kepada pihak ketiga di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat terjadi antara pihak ketiga selaku orang yang mengelola lahan kepada pihak penyewa, yang mana sewa-menyewa lahan pertanian tersebut yaitu merupakan sewa-menyewa yang objeknya merupakan tanah terbengkalai yang ditinggalkan oleh pemiliknya lalu diurus oleh pihak ketiga yang kemudian disewakan oleh nya tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah tersebut. Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif tidak Sah karena tidak terpenuhi salah-satu rukun dan syarat sewa menyewa yakni pihak ketiga dalam menggarap maupun menyewakan lahan

⁸ Selia Aprilia, *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Kepada Pihak Ketiga (Studi Di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat, Skripsi (UIN Raden Intan Lampung, 2022).*

tanpa Izin dari pemilik lahan dan tidak transparan mengenai kepemilikan lahan atau mengandung unsur gharar, hal semacam ini tentunya sangat merugikan pemilik lahan dan penyewa.

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini bahwa penelitian di atas menggunakan jenis penelitian kualitatif dan membahas mengenai sewa menyewa lahan pertanian kepada pihak ketiga dengan teori ijarah yang ditinjau dari hukum positif dan hukum islam. Adapun penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan yang membahas mengenai penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa lahan dengan teori ijarah dalam hukum islam.

Kedua, penelitian yang ditulis Achmad Nanda Zulfikar,⁹ *“Penyelesaian Wanprestasi pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut KUH Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”*, rumusan masalah pada penelitian ini adalah: bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa bus di P.O Indah Jaya Bangun menurut KUHPerdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian yang dilakukan oleh Achmad Nanda Zulfikar ini menggunakan metode empiris atau field research dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Kesimpulan dari penelitian di atas adalah penyelesaian wanprestasi sewa menyewa bus di P.O Indah Jaya Bangun berupa keterlambatan dan ketidak kesesuaian yaitu pihak pemilik bus mengacu kepada surat perjanjian yang dimiliki oleh P.O Indah Jaya Bangun dan ketika bentuk wanprestasi itu tidak tercantum di surat

⁹ Achmad Nanda Zulfikar, ‘Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Bus Menurut KUH Perdata Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah’, *Skripsi* (UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019).

perjanjian tersebut dilanjutkan pada perundingan antara pemilik dengan penyewa dan permintaan ganti rugi dari pihak pemilik yang melakukan wanprestasi. Bila ditinjau dari KUH Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah penyelesaian wanprestasi ini sesuai dengan pasal 39 (a) KHES dan pasal 1243 KUH Perdata.

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini yaitu, penelitian di atas membahas tentang penyelesaian wanprestasi sengketa bus ditinjau dari KHES dan hukum positif (KUHP Perdata Pasal 1243), sedangkan dalam penelitian yang akan diteliti membahas tentang penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa lahan ditinjau dari hukum islam.

Ketiga, penelitian yang ditulis Kemas Budi Saputra,¹⁰ “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kota Yogyakarta” rumusan masalah pada penelitian di atas adalah apa saja bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ruko dan bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ruko antara para pihak. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode tipologi penelitian hukum normatif. Kesimpulan dari penelitian di atas yaitu terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa karena kelalaiannya dalam memenuhi prestasi dalam perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan adalah penyewa sama sekali tidak berprestasi dan terlambat memenuhi prestasi. penyelesaian wanprestasi dilakukan dengan cara

¹⁰ Kemas Budi Saputra, ‘Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kota Yogyakarta’, *Skripsi* (UII Yogyakarta, 2010).

musyawarah mufakat dan melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) yaitu arbitrase dan melalui gugatan pengadilan.

Perbedaan penelitian di atas dengan penelitian ini adalah, penelitian diatas membahas tentang bentuk wanprestasi yang terjadi dalam sewa menyewa ruko, sedangkan penelitian yang akan diteliti membahas tentang praktik sewa menyewa lahan di area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun dan penyelesaian wanprestasi ditinjau dari hukum islam. Dalam penelitian diatas menggunakan metode penelitian tipologi penelitian hukum normatif sedangkan penelitian yang akan diteliti menggunakan metode penelitian lapangan (*Field Research*).

Keempat, penelitian yang ditulis Dendi Purwagandi,¹¹ “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang”, rumusan masalah dari skripsi ini adalah penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa bus menurut KUH Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bagaimanakah solusi bila terjadi pelanggaran kontrak dan penyelesaian wanprestasi ditinjau dari hukum positif dan KHES, dan apakah penentuan harga sewa sudah sesuai dengan manfaat yang diterima. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Dendi Purwagandi menggunakan metode pendekatan kualitatif bersifat deskriptif, selanjutnya kesimpulan dari penelitian diatas adalah bahwa akad sewa-menyewa kontrakan di Desa Situgadung sudah sesuai dengan hukum islam dan

¹¹ Dendi Purwagandi, ‘Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Di Desa Situgadung Kabupaten Tangerang’, *Skripsi* (UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2019).

ada beberapa hal yang harus ditambahkan agar akad yang dilakukan sesuai dengan prinsip syariah yang berlaku.

Perbedaan penelitian diatas dengan penelitian yang akan diteliti adalah, bahwa penelitian diatas membahas tentang solusi bilamana terjadi pelanggaran kontrak dan penyelesaian wanprestasi ditinjau menurut KUHPerdara dan KHES sedangkan penelitian yang akan diteliti membahas tentang penyelesaian wanprestasi sewa menyewa lahan ditinjau dari hukum Islam.

Kelima, penelitian yang ditulis Hadi Jaka Purnama,¹² “Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios di Pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan”, rumusan masalah dari skripsi diatas adalah bagaimana pandangan fikih muamalah terhadap akad sewa-menyewa kios di pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan dan bagaimana pandangan fikih muamalah terhadap sistem pembayaran sewa-menyewa kios di pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian diatas menggunakan metode (field Research) atau penelitian lapangan, dan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan oleh Hadi Jaka Purnama adalah bahwa dalam praktiknya akad yang digunakan tidak sesuai dengan fikih muamalah karena belum terpenuhiya salah satu syarat dari ijarah, yaitu salah satu pihak mu’jir tidak rela apabila ada penambahan teras atau perubahan

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

objek sewa, dan belum terpenuhinya hak penerimaan upah yang sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Perbedaan penelitian diatas dengan penelitian yang akan diteliti yaitu, bahwa penelitian diatas membahas tentang praktik sewa menyewa kios dan sistem pembayarannya ditinjau dari fiqih muamalah, sedangkan penelitian yang akan diteliti membahas tentang penyelesaian wanprestasi dalam praktik sewa menyewa lahan di area Pujasera Jiwan ditinjau menurut hukum islam.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*Field Research*) atau penelitian yang dilakukan untuk mengetahui berbagai fenomena atau peristiwa dalam masyarakat yang sebenarnya. Tujuan dari penelitian lapangan adalah untuk mengetahui secara umum dan realistis yang sedang terjadi dalam dalam ruang lingkup masyarakat dan selanjutnya untuk memecahkan atau menyelesaikan masalah praktis yang sedang menjadi problema dalam kegiatan sehari hari.¹³ Peneliti menggunakan metode penelitian ini karena akan melakukan penelitian dan terjun langsung dilapangan untuk meneliti dan mengetahui secara langsung fenomena sewa-menyewa lahan di area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun.

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu pendekatan yang dilakukan untuk memahami gejala-gejala yang sedang terjadi yang dikaitkan dengan teori. Peran peneliti dalam hal ini menjadi

¹³ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Muamalah* (Ponorogo: STAIN Po Press, 2010), p. 6.

kunci utama dalam terlaksananya kegiatan penelitian yaitu melaksanakan pengumpulan data secara triangulasi, analisis data, dan survei yang sifatnya kualitatif.¹⁴

2. Kehadiran Peneliti

Dalam proses penelitian ini peneliti menjadi kunci utama dan pelaku penuh dalam penelitian, yang artinya bahwa peneliti akan terjun langsung ke lapangan untuk mengamati dan mengetahui secara langsung fenomena yang terjadi di tempat penelitian, yaitu praktek sewa-menyewa lahan di area Pujasera Jiwan. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada pihak yang bersangkutan yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dan berperan sebagai sumber utama informasi dalam memberikan penjelasan dan data yang valid terhadap praktek sewa menyewa yang terjadi sebagai bahan dalam menyusun penelitian ini. nantinya dalam prosesnya peneliti akan bertemu langsung dengan informan yang bersangkutan untuk memberikan pertanyaan secara langsung. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh data-data valid yang terjadi di lokasi penelitian.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah area bahu jalan Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun. Lokasi tersebut digunakan sebagai lahan penyewaan untuk berdagang, yang mana di area pujasera jiwan ini telah terjadi praktik sewa menyewa, dimana para pedagang berjualan di area

¹⁴ Julia Brannen, *Memadu Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2002), p. 11.

bahu jalan pugasera jiwana dan uang sewanya dibayarkan ke RT setempat. Padahal area bahu jalan yang disewakan tersebut bukan milik RT setempat melainkan milik pemerintah atau dinas terkait. Karena adanya hal tersebut maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut.



4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data merupakan suatu hal yang didalamnya terkandung keterangan dan pengetahuan yang nantinya menjadi dasar kajian dalam suatu penelitian, dan untuk mengambil kesimpulan dari hal yang dikaji.¹⁵ Dalam penelitian ini data yang didapatkan oleh peneliti yaitu melalui proses wawancara dengan pihak terkait yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan dan berhubungan langsung dengan penggunaan area publik sebagai obyek sewa menyewa lahan dan penyelesaian wanprestasi di area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun. Selain itu, peneliti juga data dokumentasi sebagai bahan penunjang dalam proses penelitian terhadap praktek sewa-menyewa di area pujasera jiwan.

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan peneliti sebagai penunjang dalam penelitian antara lain yaitu:

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer di dapatkan langsung oleh peneliti di lapangan melalui wawancara kepada pihak penyewa dan pemilik sewaan, dalam hal ini para pedagang di area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun dan pihak RT setempat.

¹⁵ Dkk Nur Achmad Budi Yulianto, *Metode Penelitian Bisnis* (Malang: Polinema PRESS, 2018), p. 34.

2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder berasal dari kajian terdahulu atau data primer yang telah dikaji dan diteliti sebelumnya. Dalam penelitian ini yaitu berupa informasi yang didapatkan oleh peneliti dari sumber atau pihak-pihak lain yang berkaitan dengan penelitian ini, seperti data pihak yang pernah melaksanakan sewa menyewa lahan untuk berjualan.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan langkah lanjutan yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data yang diperlukan. Peneliti melakukan wawancara secara langsung kepada pihak penyewa dan pihak yang menyewakan lahan untuk mengetahui bagaimana sistem pembayaran dan penyelesaian wanprestasi dalam praktik sewa menyewa di lokasi tersebut.

b. Dokumentasi

Dokumentasi dalam hal ini yaitu berupa foto yang terkait dengan objek yang diteliti dan juga dokumen-dokumen yang diperlukan dalam penelitian. Hal itu dimaksudkan untuk mempermudah dalam menyusun penelitian ini dan untuk memperoleh dokumen terkait.

6. Analisis Data

Dalam hal ini peneliti menggunakan penelitian kualitatif dan analisis induktif. Analisis induktif adalah dimulai dengan fakta empiris. Maksudnya, peneliti terjun langsung ke lapangan untuk meneliti, menganalisis,

menafsirkan, dan menarik kesimpulan atas fakta yang terjadi di lapangan. Analisis data dalam penelitian kualitatif berlangsung bersamaan dengan pengumpulan data. Dengan begitu rumusan hasil penelitian di lapangan disusun dalam rangkaian teori, hukum, dan berdasarkan data di lapangan (induktif).¹⁶

7. Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data merupakan salah satu hal yang penting, yang berguna untuk menghindari kesalahan terhadap data yang telah dikumpulkan. Pengecekan keabsahan data ini menggunakan metode triangulasi. Triangulasi adalah metode untuk menggali validitas data yang digunakan, dengan menggunakan berbagai macam sumber data dan berbagai macam waktu.¹⁷

Dalam teknik triangulasi terdapat beberapa metode yang diterapkan antara lain yaitu :¹⁸

- a. Triangulasi sumber data adalah penemuan kebenaran informasi tertentu dengan menggunakan sumber data yang berbeda, seperti dokumen, arsip, hasil wawancara, observasi atau bahkan mewawancarai beberapa orang terkait dari sudut pandang yang berbeda.
- b. Triangulasi teknik adalah metode yang digunakan peneliti dalam mengambil data yaitu dengan cara wawancara dengan pihak penyewa

¹⁶ Nurul Zuhriah, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Pendidikan* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2009), p. 93.

¹⁷ Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2009), p. 143.

¹⁸ Sugiyono, p. 252.

dan pihak yang menyewakan. Metode lain yang digunakan yaitu dengan melakukan pengamatan terhadap semua rangkaian proses yang dilakukan dan juga melakukan dokumentasi untuk melengkapi data yang diperlukan.

- c. Triangulasi waktu, dilaksanakan dengan metode seperti wawancara dan observasi pada waktu dan situasi yang berbeda, dan diulangi secara konstan untuk memastikan reliabilitas data. Dalam hal ini sumber-sumber yang diperlukan adalah kepada pihak penyewa dan pihak yang menyewakan di area Pujasera Jiwan.

G. Sistematika Pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama adalah pendahuluan yang merupakan pola dasar dalam memberikan gambaran secara umum dari seluruh skripsi yang melatarbelakangi penulisan skripsi ini. Pada bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : *IJĀRAH* DAN KLAUSUL PERJANJIAN DALAM HUKUM ISLAM

Bab ini membahas tentang kajian teori akad ijarah. Nantinya teori inilah yang dijadikan dasar dalam mengetahui kesesuaian sistem pembayaran dan penyelesaian sengketa klausul perjanjian yang terjadi di lokasi objek penelitian.

BAB III : PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN DI AREA PUBLIK PUJASERA JIWAN KABUPATEN MADIUN

Bab ini membahas gambaran umum lokasi, dan praktik sewa-menyewa lahan di area Pujasera Jiwan. Pemaparan masalah yang terjadi di lapangan.

BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA LAHAN DI AREA PUBLIK SEBAGAI LAPAK BERDAGANG PKL PAGUYUBAN PUJASERA “MAKMUR”

Bab keempat pemaparan data dan analisis data. Bab ini membahas tentang bagaimana penggunaan area publik menurut hukum islam dan penyelesaian wanprestasi yang terjadi dalam sewa menyewa lahan di area Pujasera Jiwan.

BAB V : PENUTUP

Bab kelima yaitu penutup. Bab ini merupakan bab terakhir dari seluruh pembahasan sampai bab empat yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB II

IJĀRAH DAN KLAUSUL PERJANJIAN DALAM HUKUM ISLAM

A. *IJĀRAH*

1. Pengertian *Ijārah*

Sewa-menyewa adalah suatu teori atau istilah yang sering digunakan dalam masyarakat yaitu proses perjanjian antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri untuk mendapatkan manfaat atas suatu barang dan kaitannya juga untuk mendapatkan keuntungan atas perjanjian tersebut. *Ijārah* menurut bahasa berarti upah, sewa, atau imbalan, sedangkan *ijarah* menurut istilah adalah suatu akad yang mengambil manfaat suatu barang dengan pembayaran dan penetapan waktu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹

Menurut Sayid Sabiq *ijārah* secara bahasa adalah berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-ʿwadh* (sewa atau imbalan, ganjaran atau pahala).² Secara umum *ijarah* dapat diartikan pemberian upah atau imbalan atas suatu pemanfaatan barang yang diterima atau imbalan karena melaksanakan suatu kegiatan.³

Dalam kitab *Fathul Qārib* menerangkan bahwa *ijārah* merupakan suatu kemanfaatan yang telah disengaja dan dimaklumi dan diperbolehkan asalkan dengan penggantian yang jelas. Dalam Islam sewa-menyewa disebut dengan *ijārah* yang berarti pemindahan manfaat atas suatu barang

¹ Karim, p. 29.

² Sabiq.

³ Ab Mumin bin Ab Ghani Eka Nuraini, 'Akad Penerbitan Sukuk Di Pasar Modal Indonesia Dalam Perspektif Fikih', *Jurnal Al-Adalah*, 14.1 (2017), p. 239.

untuk dinikmati orang lain dan memberikan upah kepada pemilik atas pemanfaatan barang tersebut.⁴

Dalam ekonomi Islam *ijārah* merupakan suatu akad yang bersifat konsensual atau suatu persetujuan yang menyangkut seluruh pihak yang terlibat. Perjanjian sewa-menyewa dalam hal ini memiliki kekuatan hukum yang kuat dan mengikat selama proses akad berlangsung. Selama akad berlangsung, kedua belah pihak yaitu pihak pemberi sewa (*mu'ajjr*) berkewajiban memberikan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'ji*). Setelah semuanya terlaksana maka pihak penyewa berkewajiban memberikan uang upah atau imbalan (*ujrah*) atas pemanfaatan barang tersebut.⁵

Ijārah dalam ruang lingkup perbankan syariah adalah suatu perjanjian atau kontrak yang mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan barang berdasarkan biaya yang sudah ditetapkan sebelumnya. Sedangkan menurut jumbuh ulama fiqih, *ijārah* yaitu menjual manfaat dan diperbolehkan untuk disewakan manfaatnya dengan memberikan imbalan atas pemanfaatan tersebut.⁶

Dalam kamus hukum *ijārah* merupakan suatu perjanjian dalam hal upah-mengupah dan sewa-menyewa. Dalam definisi secara umum *ijārah* adalah suatu penukaran manfaat atas suatu benda dengan imbalan yang

⁴ Chairuman Pasabiru dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), p. 59.

⁵ Hasbi Ash-shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Semarang: Rezeki Putra, 1976), p. 89.

⁶ Sutan Remi, *Perbankan Syariah Dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, cet. I (Jakarta: Pustaka Utama Grafit, 1999), pp. 78–79.

sesuai dengan kesepakatan antara pihak terkait. Hal ini sama dengan menjual manfaat suatu benda kepada pihak lain.⁷

Secara istilah ada beberapa ulama yang mengemukakan pendapatnya mengenai definisi *ijārah* diantaranya sebagai berikut:

- a. Ulama Syafi'iyah, *ijārah* merupakan sebuah akad kemanfaatan dengan memberikan imbalan sebagai upah memanfaatkan barang tersebut.⁸
- b. Ulama Hanafiyah, *ijārah* merupakan iakad yang mmebolehkan untuk memiliki manfaat yang telah diketahui dari suatu zat yang disewa dengan adanya upah.
- c. Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, *ijārah* merupakan akad dengan sistem memanfaatkan barang dengan mengetahui secara langsung dan secara sengaja dengan adanya imbalan yang telah disepakati sebelumnya,
- d. Muhammad Syafi'i Antonio, *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna barang/jasa melalui upah sewa (*mu'ajir*) dengan penyewa (*musta'jir*) setelah masa sewa berakhir maka barang tersebut di kembalikan kepada *mu'ajir*.⁹
- e. Muhammad al-syarbini al-khatib beliau berpendapat mengenai *ijārah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.

⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), p. 177.

⁸ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqih Muamalah (Teori dan Praktik)*, (Jepara: Unisnu Press, 2019), 71.

⁹ Darwis Harahap; Arbanur Rasyid, dan Idris Sholeh, *Fiqh Muamalah 1*, (Medan: CV. Merdeka Kreasi Group, 2021), 134-135.

f. Amir syarifuddin beliau berpendapat tentang *ijārah* merupakan akad atau transaksi manfaat dengan adanya imbalan.¹⁰

Menurut FATWA DSN MUI NO:112/DSN-MUI/IX2017 *ijārah* merupakan akad sewa menyewa yang dilakukan oleh *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* dengan tujuan untuk bertukar manfaat dan upah dari barang atau jasa yang dimiliki.¹¹

Jadi dapat disimpulkan bahwa *ijārah* adalah sebuah akad yang dilakukan oleh pemilik barang/jasa dengan penyewa dengan tujuan untuk memakai manfaat barang tersebut yang nantinya akan ada biaya penggunaan barang tersebut atau dapat disebut dengan upah.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

a. Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah ayat 233

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

Artinya : “Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula

¹⁰Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)*, (Malang: UIN Maliki Press. 2018), 49.

¹¹ Fatwa DSN MUI No: 112/DSN-MUI/IX2017 Tentang Akad *Ijārah*

ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.¹²
QS. At-Thalaq Ayat 6 :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ
وَأَمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُدِّضِعْ لَهُ ۗ أُخْرَىٰ

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam Hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.¹³

Qs. Al-Qashash Ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي
أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا
فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْقُكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya : ”Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Dia (ayah kedua perempuan itu) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkanmu dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun. Jika engkau menyempurnakannya sepuluh tahun, itu adalah (suatu

¹² Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Kemenang Dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan 2019*, (Badan Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Balitbang Diklat: 2019), 47.

¹³ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Kemenang Dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan 2019*, Badan Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Balitbang Diklat: 2019, 824 .

kebaikan) darimu. Aku tidak bermaksud memberatkanmu. Inshaallah engkau akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.”¹⁴

b. As-Sunnah

Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi S.A.W. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَحِيرًا فَلْيُعَلِّمُهُ أَجْرَهُ

"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."¹⁵

Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan Hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."¹⁶

c. *Ijma'*

Para ulama besar islam pada masa sahabat telah sepakat bahwa hukum dari *ijārah* itu boleh karena memiliki manfaat yang baik bagi manusia.¹⁷

3. Rukun Dan Syarat *Ijārah*

Menurut Ulama Hanafiyah rukun *ijārah* adalah ijab dan qabul, yaitu yang menggunakan kalimat : *Al-ijārah, Al-Isti'jar, dan Al Ikhtira' dan Al-*

¹⁴ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Kemenang Dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan 2019*, Badan Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Balitbang Diklat: 2019, 559 .

¹⁵ Abdullah bin Abdurrahman al-Bassam, *Syarah Bulughul Maram Jilid 5*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), 75.

¹⁶ Hafidz al-Munzdiry, Mukhtasar Sunan Abi Dawud, terj. Bey Arifin (Semarang: Asy-Syifa, 1993), 39.

¹⁷ Harini Fajar Ningrum, *Etika Dan Hukum Bisnis*, (Bandung: CV. Media Sains Indonesia), 29.

Ikra. Sedangkan menurut jumhur ulama rukun *ijarah* ada beberapa sebagai berikut:

- a. *'Aqid* (orang yang berakad);
- b. *Ṣighat akad*,
- c. *Ujrah* (upah), dan
- d. Manfaat.¹⁸

Adapun syarat- syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijārah* diantaranya sebagai berikut:

- a. *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah dua orang yang melakukan akad *ijārah* atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.¹⁹ Adapun syarat yang harus dipenuhi oleh *Mu'jir* dalam akad *ijārah* yaitu berakal, balig, mampu mengendalikan harta (*tasharuf*) dan saling ridha karena dalam suatu perjanjian tidak diperbolehkan adanya unsur paksaan antara kedua belah pihak. Adapun syarat bagi orang yang melakukan akad *ijārah* diharapkan lebih dulu mengetahui manfaat barang yang akan diadakan sehingga dapat meminimalisir terjadinya perselisihan.²⁰
- b. *Shigat* atau dapat disebut dengan *ijab qabul* antara *mu'jir* dan *musta'jir*. Contoh *ijab qabul* sewa-menyewa dengan *mu'jir* berkata “aku sewakan motor ini “aku terima sewa motor tersebut dengan harga Rp.5000,00.-/

¹⁸ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV.Pustaka Setia, 2001), 125.

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT.Rajagrafindo Persada, 2014), 117.

²⁰ Yetti Afrida Indra; Dan Desi Isnaini, *Akad Tabarru' Dan Tijarah Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah*, (Bengkulu: CV.Sinar Jaya Berseri, 2022), 71.

harinya." maka *musta' jir* menjawab "*Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hati*".

- c. *Ujrah* (upah), jumlah upah yang diberikan harus diketahui terlebih dahulu oleh kedua belah pihak;²¹
- d. Manfaat barang yang disewakan :
 - 1) Barang yang digunakan dapat diserahkan terimakan baik manfaat atau barangnya;
 - 2) Manfaat dari barang yang digunakan dalam *ijārah* haruslah sesuai dengan syariat islam;
 - 3) Manfaat dari barang yang di *ijārah* kan harus di ketahui terlebih dahulu;
 - 4) Manfaat dari objek yang disewakan dapat dipenuhi secara hakiki;
 - 5) Manfaat dalam akad *ijārah* harus berupa pekerjaan yang bukan kewajiban yang tidak dapat diwakilkan oleh *mu'jir*, dan
 - 6) Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan, seperti menyewa toko.²²

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *ijārah* itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan oleh agama. ada beberapa ketentuan yang perlu mendapat perhatian dalam melaksanakan aktivitas *ijārah*, yakni:

²¹ Ibid.,71.

²² Annisa Nur Ertama, Eva Misfah Bayuni, Yandi Maryandi, *Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Praktik Promosi Berbayar (Paid Promote) Pada Akun Instagram @Inatheana, Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2020), 32.

- a. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Artinya tidaklah boleh dilakukan akad *ijārah* oleh salah satu pihak atau keduanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak yang berakad atau dari pihak lain. Ketentuan umum ini dapat dilihat pada firman Allah dalam surat an-Nisa' ayat 29.

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

“Hai orang-orang yang beriman , janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”²³

- b. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'jir* atau pun dari *musta'jir*. Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad *ijārah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akan obyek yang mereka jadikan sasaran dalam ber*ijārah*, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan dandidak menandatangani perselisihan di kemudian hari.

²³ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Kemenang Dan Terjemahnya Edisi Penyempurnaan 2019*, Badan Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an Balitbang Diklat: 2019, 112.

- c. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Dengan sifat yang seperti ini, maka obyek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahterimakan, beserta segala manfaatnya.
- d. Manfaat dari sesuatu yang menjadi obyek transaksi *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan. Demikian pula tidak dibenarkan menerima upah atau memberi upah untuk sesuatu perbuatan yang dilarang agama.
- e. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan ijarah bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.²⁴

4. Jenis-jenis *Ijārah*

Menurut ulama fiqih *ijārah* terdapat beberapa macam diantaranya sebagai berikut:

²⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT.Rajagrafindo Persada), 35-36.

- a. *Ijārah ‘Ala-Al Manafi* merupakan objek yang digunakan dalam akad ini adalah manfaatnya. Misalnya menyewa rumah digunakan untuk tempat tinggal, mobil untuk dikendarai dan lainnya. Penyewa diperbolehkan untuk memijamkan/menyewakan barang tersebut kepada orang lain dengan syarat tidak merusak barang yang disewakan
- b. *Ijārah ‘Ala Al-Amaal ijārah*, merupakan *ijārah* yang berkaitan dengan pekerjaan yaitu mempekerjakan orang lain untuk melakukan sebuah pekerjaan. *Ijārah* dengan sistem ini menurut ulama fiqih hukumnya adalah boleh dengan syarat pekerjaan tersebut diketahui secara jelas, misalnya penjahit, buruh bangunan, buruh pabrik dan lain sebagainya
- c. *Ijārah Khas*, merupakan *ijārah* yang dilakukan oleh pekerja hukumnya tidak boleh karena orang yang bekerja tidak diperbolehkan untuk bekerja kepada selain orang yang memberinya upah. Misal pembantu rumah tangga.
- d. *Ijārah Musytarak* merupakan seseorang/kelompok yang memanfaatkan keahliannya demi memenuhi kepentingan orang lain dengan mendapatkan imbalan. Contohnya tukang jahit, buruh pabrik dst.²⁵

5. Pembayaran *Ijārah*

- a. Menyewa untuk mengajarkan ilmu atau kerajinan diperbolehkan, karena Rasulullah Saw. membebaskan tawanan perang badar dengan syarat mereka mengajari menulis sejumlah anak-anak Madinah.

²⁵ Nandang Ihwanudin, *Etika Bisnis Dalam Islam (Teori Dan Aplikasi)*, (Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2022), 72.

- b. Jika seseorang menyewa sesuatu kemudian ia dilarang memanfaatkannya pada suatu waktu maka uang sewa dipotong sesuai dengan masa ia dilarang memanfaatkannya. Jika penyewa tidak memanfaatkan apa yang disewanya karena kesalahan dirinya sendiri, ia tetap harus membayar uang sewa dengan utuh.
- c. Uang sewa harus dilakukan dengan akad dan penyerahannya dilakukan setelah selesainya pemanfaatan sesuatu yang disewakan atau selesainya pekerjaan, kecuali jika disyaratkan uang sewanya harus dibayar pada saat transaksi.²⁶

6. Objek Sewa-Menyewa

- a. Objek sewa-menyewa harus jelas manfaatnya

Barang yang akan disewakan itu harus diketahui mutu dan kenyataannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misal sebulan, setahun atau lebih. Pernyataan ini dikemukakan oleh puqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat sesuatu yang samar.

- b. Objek sewa-menyewa berupa harta tetap yang dapat diketahui

Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan, tempat manfaat, masa waktu, dan penjelasan, objek kerja dalam penyewaan para pekerja.

²⁶ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), 84-85.

1) Penjelasan tempat manfaat

Disyaratkan bahwa manfaat itu dapat dirasakan, ada harganya, dan dapat diketahui.

2) Penjelasan waktu

Ulama hanafiyah tidak mensyaratkan untuk menetapkan awal waktu akad, sedangkan ulama syafi'iyah mensyaratkannya, sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.

3) Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan dapat diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

4) Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

5) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau dengan cara mengembalikan adat kebiasaan yang sudah berlaku agar tidak menimbulkan keraguan antara kedua belah pihak. Sementara itu Sayyid Sabiq berpendapat bahwa syarat-syarat ijarah ada lima yaitu:

- a) Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi.
- b) Objek yang disewakan diketahui manfaatnya.

- c) Objek yang disewakan dapat diketahui kadar pemenuhannya.
- d) Benda yang disewakan dapat diserahkan.
- e) Kemanfaatannya mubah bukan yang diharamkan.

Apabila syarat-syarat sewa menyewa diatas telah terpenuhi, maka akad sewa menyewa telah dianggap sah menurut syara'. Sebaliknya jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi maka sewa menyewa dianggap batal. Sesuatu yang diaqadkan mestilah sesuatu yang disesuaikan dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud. Dengan sifat yang seperti ini, maka objek yang menjadi transaksi dapat diserahkan terimakan berikut segala manfaatnya.

- 6) Objek sewa-menyewa harus barang yang halal, bukan yang haram dan bukan pula suatu ibadah

Islam tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang oleh agama, misalnya menyewa rumah untuk perbuatan maksiat. Demikian juga menyewa orang untuk mengerjakan shalat atau puasa, tidak diperbolehkan, karena tersebut merupakan fardlu²⁷ain yang harus dikerjakan sendiri dan tidak dapat digantikan orang lain.²⁷

- 7) Pembayaran (uang) sewa harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan adat kebiasaan yang

²⁷ Hamzah Ya²⁷qud, Kode Etik Dagang Menurut Islam, (Bandung: Diponegoro, 1984), hal. 322

sudah berlaku. Sementara itu, sayid sabiq berpendapat bahwa syarat syarat sewa-menyewa ada lima yaitu:

- a) Kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan transaksi
- b) Objek yang disewakan diketahui manfaatnya
- c) Objek yang disewakan dapat diketahui kadar pemenuhannya
- d) Benda yang disewakan dapat diserahkan
- e) Kemanfaatannya mubah bukan yang diharamkan.

Apabila syarat-syarat sewa menyewa diatas sudah terpenuhi, maka aqad sewa-menyewa telah dianggap sah menurut syara²⁸. Sebaliknya jika syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka sewa-menyewa dianggap batal.

7. Pembatalan Dan Berakhirnya *Ijārah*

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian *ijārah* adalah sebagai berikut:

- a. Terpenuhinya manfaat yang diandalkan., dalam Hal ini yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa- menyewa yang tercapai. atau perjanjian tesebut telah berakhir dengan ketentuan yang disepakati
- b. Adanya Uzur, menurut penganut madzhab Hanafi menambahkan bahwa uzur juga merupakan salah satu penyebab putusnya berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak.²⁸

²⁸ Suwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 149.

Sementara itu, berdasarkan pendapat Sayyid Shabiq, *Ijārah* akan menjadi batal dan berakhir bilamana ada hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan seperti bahan baju yang dupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan selesainya pekerjaan.²⁹
- e. Berdasarkan pendapat hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan *ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagang, dan kehabisan modal.³⁰

B. Kepemilikan Dalam Islam

1. Pengertian Kepemilikan

Secara bahasa kepemilikan berasal dari bahasa arab yaitu *alMilk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu, sedangkan secara terminologi, para ulama fiqh memiliki pendapat yang berbeda-beda, namun secara keseluruhan maksud nya memiliki arti yang sama. Secara garis besar milik dapat diartikan sebagai benda yang dikhususkan kepada seseorang itu dan sepenuhnya berada dalam penguasaanya, sehingga orang lain tidak

²⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT.Rajagrafindo Persada, 2014), 122.

³⁰ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktik)*, (Malang: UIN Maliki Malang Press: 2018), 57.

diperkenankan untuk memanfaatkannya. Dengan kata lain , jika seseorang telah memiliki suatu benda yang sah menurut syara', orang tersebut bebas bertindak terhadap benda tersebut, baik akan dijual maupun digadaikan, baik dia sendiri yang melakukannya maupun melalui perantara orang lain dan selama tidak ada halangan dari syara'.³¹ Yang dimaksud halangan syara' disini adalah orang yang belum cakap hukum, misal anak kecil, orang gila, maupun kecakapan hukumnya hilang, seperti orang jatuh pailit, sehingga dalam hal-hal tertentu mereka tidak dapat bertindak hukum terhadap miliknya sendiri.

Apabila seseorang menyimpan maupun meyendirikan suatu benda secara sah, maka benda itu menjadi hak dia atau dikhususkan baginya dan dia dapat mengambil manfaat dan berbuat apa saja terhadapnya., kecuali ada halangan seperti gila, dungu, dan lain sebagainya. Maka dalam hal ini pihak lain tidak boleh mengambil manfaat dan bertindak terhadap harta mereka kecuali apabila ada alasan yang sah untuk memperbolehkannya bertindak, seperti seorang wakil, pelakasana wasiat maupun seorang wali yang melaksanakan hak perwaliannya.³²

2. Dasar Hukum Kepemilikan

a. Q.S Al-Baqarah : 27

الَّذِينَ يَنْقُضُونَ عَهْدَ اللَّهِ مِنْ بَعْدِ مِيثَاقِهِ وَيَقْطَعُونَ مَا أَمَرَ اللَّهُ بِهِ أَنْ يُوصَلَ
وَيُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ أُولَئِكَ هُمُ الْخَاسِرُونَ

³¹ Abdul Rahma Ghazaly, dkk, "Fiqh Muamalat", (Jakarta: Kencana, 2018), 47

³² Sri Sudiarti, "Fiqh Muamalah Kontemporer", (Medan : FEBI UIN-SU Press, 2018), 24

Artinya : “(yaitu) orang-orang yang melanggar perjanjian Allah setelah (perjanjian) itu diteguhkan, memutuskan apa yang diperintahkan Allah untuk disambungkan (silaturahmi), dan berbuat kerusakan di bumi. Mereka itulah orang-orang yang rugi.” (Q.S Al-Baqarah : 27)

b. Q.S Al-Baqarah : 189

﴿ يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْأَهْلِ قُلْ هِيَ مَوَاقِيتُ لِلنَّاسِ وَالْحَجِّ وَلَيْسَ الْبِرُّ بِأَنْ تَأْتُوا
الْبُيُوتَ مِنْ ظُهُورِهَا وَلَكِنَّ الْبِرَّ مَنِ اتَّقَى وَأْتُوا الْبُيُوتَ مِنْ أَبْوَابِهَا وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya : “Mereka bertanya kepadamu (Nabi Muhammad) tentang bulan sabit. Katakanlah, “Itu adalah (penunjuk) waktu bagi manusia dan (ibadah) haji.” Bukanlah suatu kebajikan memasuki rumah dari belakangnya, tetapi kebajikan itu adalah (kebajikan) orang yang bertakwa. Masukilah rumah-rumah dari pintu - pintunya, dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung.” (Q.S Al-Baqarah : 189)

c. QS.Al-A’Raaf :10

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشٌ قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ

Artinya : “Sungguh, Kami benar-benar telah menempatkan kamu sekalian di bumi dan Kami sediakan di sana (bumi) penghidupan untukmu. (Akan tetapi,) sedikit sekali kamu bersyukur.” (QS.Al-A’Raaf :10)

3. Macam-macam Kepemilikan

Dalam kepemilikan terhadap suatu benda dapat dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu :³³

a. Dari Segi Penguasaannya

- 1) Kepemilikan Pribadi, yaitu harta yang dimiliki oleh individu atau beberapa individu (Syirkah). Dalam kepemilikan jenis ini dapat

³³ Harun, "Fiqh Muamalah", (Surakarta:Muhammadiyah University Press,2017), 23

mengakibatkan orang lain terhalang untuk menguasainya. Misalnya rumah, kebun, dan lain sebagainya yang merupakan milik seseorang atau pribadi.

- 2) Kepemilikan Publik, yaitu kepemilikan harta yang manfaatnya dapat diambil atau digunakan oleh semua orang, sehingga tidak boleh dikuasai oleh individu atau negara. Seperti jalan raya, sungai, jembatan, dan lain sebagainya.
- 3) Kepemilikan Negara, dalam jenis ini kepemilikan merupakan harta atau aset milik negara, maka penguasaannya juga dikuasai oleh negara dan dikelola oleh negara.

b. Dari Segi Materi dan Manfaat Harta

Menurut Mustafa Zarqa menyebutkan pembagian kepemilikan berdasarkan materi dan manfaat harta mejadi dua, yaitu :³⁴

- 1) *Al-Milk at-tam* (milik sempurna), yaitu apabila materi dan manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, sehingga seluruh haknya terkait dengan harta itu di bawah penguasaannya. Dalam jenis milik ini bersifat mutlak, tidak dibatasi oleh waktu dan tidak boleh digugurkan oleh orang lain. Misal, seorang yang memiliki rumah, maka dia bebas menguasai rumah tersebut dan memanfaatkannya secara bebas selama tidak bertentangan dengan syara'.
- 2) *Al-Milk an-naqish* (milik tidak sempurna), yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai oleh

³⁴ Ainul Yaqin, "Fiqh Muamalah: Kajian komprehensif Ekonomi Islam", (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), 11

orang lain, misal seorang yang mempunyai sebidang sawah yang disewakan kepada orang lain, atau seseorang yang mempunyai rumah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain.³⁵

4. Sebab-sebab Kepemilikan

Sebab-sebab terjadinya kepemilikan dapat dibagi menjadi empat hal, yakni:

a. *Ihrazul Mubahat*

Al-Mubahat merupakan harta benda yang tidak termasuk dalam milik yang dilindungi (dikuasai orang lain) dan tidak ada halangan hukum untuk memilikinya. Misal air yang masih berada dalam sumbernya, binatang buruan, burung yang masih di udara, ikan yang masih di dalam sungai atau laut, dan lain sebagainya. Dalam sebab kepemilikan ini setiap orang berhak menguasai harta benda tersebut untuk tujuan dimilikinya dengan cara menurut kemampuan atau keahliannya.³⁶

Namun dalam penguasaan terhadap benda mubah (*ihrazul mubahat*) ini disyaratkan: benda tersebut belum dikuasai maupun dimiliki oleh orang lain terlebih dahulu dan dalam penguasaan harta tersebut ada maksud untuk memilikinya. Misal, ada seorang yang menangkap ikan di laut, kemudian melepaskannya disungai, dalam perbuatan ini menandakan tidak adanya maksud untuk memiliki ikan tersebut. Adapun empat cara yang lazim dengan tujuan memiliki benda

³⁵ Ibid.,12

³⁶ Fahmi Medias, "Ekonomi Mikro Islam", (Magelang: Unimma Press, 2018), 127

mubah, yaitu *ihya al-mawat*, yakni membuka tanah (ladang) baru yang tidak dimanfaatkan oleh orang lain (tidak dimiliki) dan berada di luar tempat tinggal penduduk, berburu hewan, mengumpulkan kayu dan rerumputan di rimba belukar, dan penggalian yang tersimpan dalam perut bumi.

b. *Al-Uquud*

Al-uquud merupakan jamak dari *al-akad*, yang berarti pertalian antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang membawa akibat hukum pada objeknya. Seperti akad jual beli, hibah, wasiat dan yang sejenisnya adalah sumber kepemilikan yang penting. Akad merupakan sebab terjadinya kepemilikan yang paling kuat dan berlaku luas dalam kehidupan manusia. Akad dilihat sebagai sebab kepemilikan dapat dibedakan menjadi dua yaitu *uquud jabariyah* dan *tamlik Jabari*. *Uqud jabariyah* merupakan akad-akad yang harus dilakukan berdasarkan keputusan hakim, sedangkan *tamlik jabari*, merupakan pemilikan secara paksa, yang terbagi menjadi dua yaitu pemilikan secara paksa terhadap harta tetap yang akan dijual dan kepemilikan secara paksa untuk kepentingan umum.³⁷

c. *Al-Khalafiyah*

Al-Khalafiyah merupakan bertempatnya seseorang atau sesuatu yang baru di tempat yang lama yang telah hilang, dalam berbagai hak.

³⁷ Isnaini Harapang, dkk, "Hadis-Hadis Ekonomi", (Jakarta:Kencana,2017), 42

Al-Khalafiyah dapat terjadi dalam pewarisan dan hak ganti rugi ketika seseorang merusak atau menghilangkan harta benda orang lain.

d. *Al-Tawallud minal Mamluk*

Al-Tawallud minal Mamluk merupakan segala sesuatu yang terjadi dari harta benda yang dimiliki menjadi hak bagi orang yang memiliki harta benda tersebut. Misal seperti air susu yang keluar dari hewan sapi menjadi hak bagi orang yang memiliki hewan sapi tersebut.³⁸

C. Klausul Akad Baku

Asasnya adalah bahwa akad, wajib dilaksanakan dalam semua kandungannya. Namun terdapat perjanjian di mana salah satu pihak tidak dapat membuat penawaran karena klausul perjanjian itu telah dibakukan sedemikian rupa dan pihak tersebut tidak punya pilihan kecuali menerimanya. Inilah yang disebut dengan akad baku (*'aqd al-iz'an*). Tidak mustahil terjadi kemungkinan bahwa klausul akad tersebut kemudian ternyata sangat memberatkan pihak yang menerima, tanpa dapat menawar.

Perjanjian baku disebut juga perjanjian standar, dalam bahasa Inggris disebut *standard contract*, dalam bahasa Belanda dikenal *standard voorwaarden*, standar persetujuan. Kata baku atau standar artinya tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang

³⁸ Harun. "*Fiqh Muamalah*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2017), 26-28

mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha. Yang dibakukan dalam perjanjian baku meliputi model, rumusan dan ukuran.³⁹

Sutan Remy Sjahdeini mengartikan perjanjian baku ialah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pihak yang membuat klausula tersebut, sehingga pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lainnya yang spesifik dari objek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tetapi klausul-klausulnya.⁴⁰

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen selanjutnya disebut UUPK tidak memberikan definisi tentang perjanjian baku, tetapi pada Pasal 1 angka 10 UUPK tentang ketentuan umum merumuskan sebagai berikut :

“Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipatuhi oleh konsumen.”⁴¹

Perjanjian baku adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh dua pihak di mana salah satu pihak menstandarkan klausul-klausulnya kepada pihak lain yang tidak mempunyai pilihan kecuali menerimanya. Akad ini muncul dalam

³⁹ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan (Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam)*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 243

⁴⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Grafiti, 2009), Cet. ke-1, h.74.

⁴¹ Undang-Undang Perlindungan Konsumen 1999, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), Cet. ke-6, h. 3.

hukum-hukum modern, bahkan kelahirannya terkait dengan perkembangan ekonomi dan hadirnya perusahaan-perusahaan yang menguasai barang dan jasa yang menyangkut hajat orang banyak.

Oleh karena yang merancang format dan isi perjanjian adalah pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat, maka dapat dipastikan bahwa perjanjian tersebut memuat klausula-klausula yang menguntungkan baginya, atau meringankan/menghapuskan beban-beban/kewajiban-kewajiban tertentu yang seharusnya menjadi bebannya, yang biasa dikenal dengan klausula eksonerasi.

Klausula eksonerasi yang biasanya dimuat dalam perjanjian sebagai klausula tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya ditemukan dalam perjanjian baku. Klausula tersebut merupakan klausula yang sangat merugikan konsumen yang umumnya memiliki posisi lemah jika dibandingkan dengan produsen, karena beban yang seharusnya dipikul oleh produsen, dengan adanya klausula tersebut menjadi beban konsumen.

Klausula baku dapat dibedakan dalam tiga jenis, yaitu :⁴²

1. Perjanjian baku sepihak adalah perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat di sini adalah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai kedudukan ekonomi kuat dibandingkan pihak debitur.
2. Perjanjian baku ditetapkan pemerintah yakni merupakan perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum

⁴² Muhammad Abdulkadir, Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), h. 50.

tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah.

3. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan Notaris atau advokat.

Adapun ciri-ciri klausula baku adalah sebagai berikut:

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relative kuat dari debitur.
2. Debitur tidak ikut menentukan isi perjanjian itu.
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
4. Bentuknya tertulis.
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum dalam bentuk perjanjian atau klausula baku tersebut, dilihat dari kepentingan pengusaha, bukan dari kepentingan konsumen.

D. Wanprestasi Dalam Hukum Islam

1. Wanprestasi Dalam Hukum Islam

Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan menurut hukum Islam berarti ketidakpatuhan terhadap perjanjian yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang terlibat. Dalam hukum Islam, wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan kewajiban yang telah dijanjikan atau tidak memenuhi akad yang telah disepakati. Dalam hal ini, pihak yang tidak memenuhi akad tersebut ditanggung oleh pihak yang tak mampu memenuhi akad (lalai). Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan dapat berupa tidak membayar biaya sewa yang telah dijanjikan, tidak mengembalikan lahan

yang disewa, atau tidak memenuhi kewajiban lain yang telah dijanjikan dalam perjanjian.

Dalam hukum Islam, wanprestasi dapat diatasi dengan beberapa cara, seperti:

a. Pembayaran ganti rugi

Pihak yang melakukan wanprestasi harus membayar ganti rugi kepada pihak lain yang dirugikan. Ganti rugi ini harus sesuai dengan dasar hukum yang berlaku dan dapat berupa biaya yang telah dijanjikan, kerugian yang telah dialami, dan bunga yang telah dijanjikan.

b. Pembatalan perjanjian

Pihak yang dirugikan dapat membatalkan perjanjian jika pihak lain tidak memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan. Pembatalan perjanjian ini harus dilakukan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang telah dijanjikan.

c. Peralihan resiko

Dalam hukum Islam, resiko yang timbul dari wanprestasi dapat diatasi dengan peralihan resiko. Peralihan resiko ini berarti bahwa resiko yang timbul dari wanprestasi tersebut dianggap telah berpindah kepada pihak lain yang dirugikan.

d. Membayar biaya perkara

Jika sengketa terkait wanprestasi tidak dapat diselesaikan secara damai, maka pihak yang melakukan wanprestasi harus membayar biaya perkara yang timbul dari sengketa tersebut. Biaya perkara ini dapat berupa biaya

yang telah dijanjikan, kerugian yang telah dialami, dan bunga yang telah dijanjikan.

Dalam hukum Islam, wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lahan harus diatasi dengan cara yang sesuai dengan prinsip keadilan dan berdasarkan dasar hukum yang berlaku. Pihak yang melakukan wanprestasi harus memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan dan membayar ganti rugi yang sesuai dengan hukum Islam.

Dalam hukum Islam, keadilan dan tidak berat sebelah adalah prinsip yang sangat penting dan dianggap sebagai dasar hukum yang fundamental. Seperti yang tertulis dalam Q.S an-Nahl ayat 90 :

﴿ إِنَّ اللَّهَ يُأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَائِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ
وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴾

“Sesungguhnya Allah menyuruh berlaku adil, berbuat kebajikan, dan memberikan bantuan kepada kerabat. Dia (juga) melarang perbuatan keji, kemungkar, dan permusuhan. Dia memberi pelajaran kepadamu agar kamu selalu ingat.” (Q.S An-Nahl:90)

Dalam hukum Islam, keadilan dan tidak berat sebelah dianggap sebagai prinsip yang fundamental dan diwajibkan dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk dalam peradilan, pemerintahan, dan politik. Keadilan dianggap sebagai tujuan hukum yang paling utama dan sebagai alasan pembenaran adanya semua lembaga dan perangkat negara.

2. Pengertian Wanprestasi Secara Umum

Wanprestasi atau yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* yang dimaksudkan adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban

sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan. Wanprestasi berasal dari kata bahasa "wanperstatie" yang artinya prestasi buruk, dimana sikap seseorang yang tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian diantara kreditur dan debitur.⁴³

Secara terminologi, wanprestasi adalah keadaan dimana tidak dipenuhinya prestasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian baik sebagian atau seluruhnya akibat perbuatan lalai. Seseorang dikatakan wanprestasi apabila dalam melaksanakan perjanjian tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.

3. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Untuk menetapkan seseorang itu telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui tiga keadaan sebagai berikut:

a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan

Tidak melakukan kewajiban yang telah dijanjikannya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi tidak sebagaimana dijanjikannya

⁴³ Arman Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan Dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 108 .

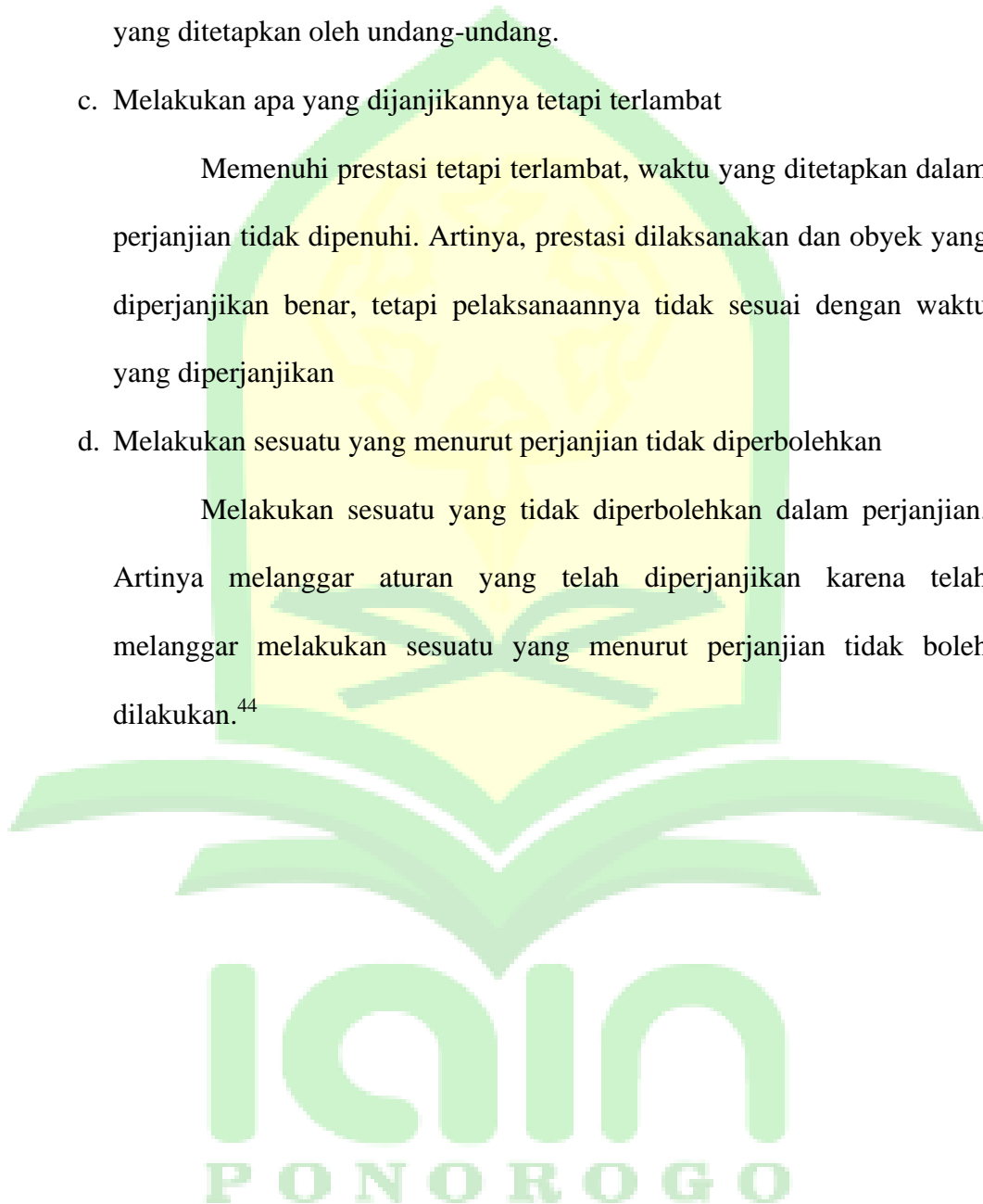
Melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.

c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat

Memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Artinya, prestasi dilaksanakan dan obyek yang diperjanjikan benar, tetapi pelaksanaannya tidak sesuai dengan waktu yang diperjanjikan

d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak diperbolehkan

Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Artinya melanggar aturan yang telah diperjanjikan karena telah melanggar melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁴⁴



⁴⁴ Arman Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 113.

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN DI AREA PUBLIK PUJASERA

JIWAN KABUPATEN MADIUN

A. Gambaran Umum Pujasera Desa Jiwan Kabupaten Madiun

Awal mula Pujasera Desa Jiwan Madiun yang berada di Desa Jiwan Madiun bukanlah sebuah tempat yang bisa dikatakan layak, di depan tembok gerbang sekolah tersebut dulunya merupakan area yang mempunyai panjang dan lebar kurang lebih 2 Meter. Dulunya area tersebut belumlah area yang bisa ditempati seperti sekarang ini oleh para PKL, melainkan gorong-gorong atau masyarakat menyebut jurang yang kedalamannya kurang lebih sekitar 2 sampai 3 Meter. Disitu banyak sekali sampah-sampah hasil dari pembuangan sampah masyarakat sekitar yang tidak bertanggung jawab, seharusnya tempat tersebut tidak menjadi tempat pembuangan sampah karena fungsi utamanya sebagai saluran air akan terganggu karena dapat menyumbat aliran air.

Sehingga jikalau pada saat Pemerintah Kabupaten Madiun mengadakan penilaian Kakikol (Kanan Kiri Jalan Protokol) ataupun penilaian nasional seperti Adipura, nilai untuk daerah tersebut selalu di bawah 5. Dari situ, tiga instansi yakni pihak Sekolah, Pihak Desa Jiwan dan Pihak Kecamatan Jiwan selalu terkena imbasnya dengan sama-sama melakukan usaha kerja bakti untuk membersihkan dan mengangkut sampah-sampah yang ada pada jurang tersebut, saat akan adanya penilaian-penilaian tersebut, setelah dibersihkan hari-hari berikutnya tempat tersebut akan kotor kembali karena dahulunya tidak ada petugas kebersihan untuk membersihkan lingkungan tersebut.

Sebelum dibangun menjadi lapak pedagang PKL seperti saat ini, dahulunya area tersebut sangat sepi dan gelap karena tidak adanya penerangan dan perawatan dari pihak Desa ataupun dari pihak kecamatan.

Sehingga timbul inisiatif agar area tersebut dibangun sehingga tidak kumuh dan tidak kotor, disamping itu juga, dapat membantu orang banyak. Pada waktu itu pihak Sekolah, pihak Desa Jiwan dan pihak Kecamatan Jiwan tidak ada anggaran untuk membangun lokasi tersebut. akhirnya lokasi tersebut dibangun dengan biaya kantong pribadi yang sekarang ini menjadi ketua paguyuban, dari wawancara penulis, beliau waktu itu membangun area tersebut dan menghabiskan dana sebesar Rp. 40.000.000 pada waktu itu sekitar tahun 2011-2012.¹

Selesai dibangun jurang atau gorong-gorong tersebut, lalu dibentuklah kepengurusan paguyuban, dan semula tujuan dibangunnya area tersebut untuk disewakan dan diperuntukan untuk berjualan pedagang kaki lima, akan tetapi yang menggunakan peralatan bongkar pasang sehingga tidak mengganggu aktivitas belajar-mengajar di sekitar sekolah, awal mula penyewaan tempat tersebut diperuntukan untuk berjualan PKL dengan latar belakang; Pertama, korban PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) yang masih harus membiayai anak-anak dan keluarga mereka. Kedua, para Pensiunan yang masih mempunyai tanggungan anak yang masih sekolah dan. Ketiga, para pengangguran yang mau berusaha bekerja.

¹ Wawancara dengan Bapak Subari (Ketua Paguyuban Pujasera “Makmur”) pada tanggal 20 September 2023

Tetapi seiring berjalannya waktu, dan melihat latar belakang para penyewa maka kriteria-kriteria yang ditunjukkan ketua paguyuban tidak selamanya diperuntukan bagi setiap orang yang ingin menyewa dan mencari lapak untuk dagangannya. Melihat kondisi Kabupaten Madiun yang semakin sulit dalam mencari pekerjaan. Terkadang ketua paguyuban tidak menggunakan kriteria-kriteria tersebut karena prinsip ingin menolong dan membantu antar sesama.²

Pada saat pembentukan paguyuban ada beberapa pihak yang menyaksikan yakni berapa saksi diantaranya dari pihak Kelurahan, pihak Kecamatan, dan dari pihak Bhabinkamtibmas (Bhayangkara pembinaan dan keamanan ketertiban masyarakat), dan dari pihak Babinsa (Bintara Pembina Desa) Kecamatan Jiwan.

Pada awal pembentukan struktur kepengurusan paguyuban, sesungguhnya ada pihak-pihak yang mengisi struktur-struktur kepengurusan tetapi mereka semua bukan berasal dari pedagang kaki lima, seiring waktu struktur kepengurusan paguyuban pujasera ini hilang, mereka satu persatu keluar dari kepengurusan hanya ada satu yang tersisa, yang sekarang ini menjadi ketua. Seterusnya pihak PKL tidak diikuti sertakan dalam struktur kepengurusan paguyuban tersebut.³

Dari deskripsi sejarah awal mula terbangunnya lokasi tersebut maka penulis mengadakan penelitian dan pengamatan, ternyata faktor pendorong

² Wawancara dengan Bapak Subari (Ketua Paguyuban Pujasera “Makmur”) pada tanggal 20 September 2023

³ Wawancara dengan Bapak Abdul Karim (PKL Angkringan Paguyuban Pujasera “Makmur”) pada tanggal 07 Oktober 2023

yang mempengaruhi terjadinya sewa area tersebut adalah karena area tersebut adalah area yang sangat strategis, langsung berhadapan dengan jalan raya.

Hal senada juga diungkapkan para konsumen atau pelanggan, menurut para konsumen tempat ini sangat terjangkau dari tempat mereka dan dari sisi harga tidak terlalu mahal bagi mereka, kebanyakan dari konsumen ini mencari makanan-makanan yang siap saji tanpa harus susah payah untuk memasak sendiri, konsumen yang pun disini dapat menikmati aneka makanan khas dari daerah lain yang diujakan para pedagang. Para PKL merasa makanan yang mereka jajakan tidak perlu menunggu terlalu lama dalam penyajiannya, tempatnya juga tidak susah untuk mencari karena tepat berada di samping jalan raya.⁴

Keuntungan yang bisa dirasakan adalah pemanfaatan area tersebut sekaligus dapat juga meraiapkan kondisi disekitar, karena dulunya tempat tersebut sangat sepi dan juga gelap, dengan adanya PKL yang berada disitu suasana area tersebut menjadi terang, akibat aktifitas-aktifitas PKL yang berdagang diarea tersebut.⁵

⁴ Wawancara dengan Anggit (Salah satu pelanggan PKL di depan SDN 1 Jiwan) pada tanggal 07 Oktober 2023

⁵ Wawancara dengan Rizky Ismail Alfaruki (PKL Ayam Keprok Paguyuban Pujasera “Makmur”) pada tanggal 04 Oktober 2023

B. Praktik Penggunaan Area Publik Di Desa Jiwan Kabupaten Madiun Sebagai Lapak Pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”

1. Status Kepemilikan Tanah yang Digunakan Dalam Praktik Sewa Menyewa

Kepemilikan lahan yang diatas namakan kelompok paguyuban pujasera “MAKMUR” pada dasarnya adalah milik pemerintah tanpa bisa diambil alih oleh siapapun. Karena yang digunakan adalah trotoar yakni fasilitas umum yang di sediakan oleh pemerintah untuk kepentingan umum.

Kelompok paguyuban pujasera menempati bahkan mengklaim sampai berani menyewakan area publik tersebut karena satu alasan, yakni merekalah yang bekerja keras merubah gorong-gorong kotor tempat gelap dan sepi menjadi layaknya taman bersih dan terang. Kemudian mereka juga menghitung peluang perputaran ekonomi di area sekitar. Itulah mengapa mereka berani mengubah area publik seperti trotoar dan menjadikan lahan tempat berjualan dan kemudian disewakannya.

Tapi karena pada dasarnya obyek yang digunakan adalah trotoar dan itu adalah sah milik pemerintah maka jika suatu saat pemerintah mengusik area tersebut mau tidak mau yang bisa mereka lakukan hanyalah meninggalkan tempat tersebut. Karena kelompok paguyuban hanya memiliki kepemilikan manfaatnya saja, hal ini terjadi karena merujuk pada apa yang telah mereka lakukan pada area tersebut.

2. Pelaksanaan Perjanjian Penggunaan Area Sebagai Lapak Berdagang PKL

Dari data yang penulis peroleh, ketentuan tentang perjanjian untuk dapat menggunakan area sebagai lapak berdagang di Pujasera Desa Jiwan

Madiun tersebut, terlebih dahulu PKL harus melakukan perjanjian dengan ketua paguyuban, dengan menandatangani surat perjanjian diatas materai 6000.

Dalam surat perjanjian tersebut tercantum ketentuan larangan dan kewajiban para anggota atau PKL apabila berdagang area depan SDN 1 Jiwan tersebut, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:⁶

- a. Anggota atau pedagang PKL Pujasera “Makmur” akan menjaga lingkungan SDN 1 Jiwan dan tidak akan mengganggu pagar SDN 1 Jiwan.
- b. Anggota atau pedagang PKL bersedia menjaga ketertiban, keindahan, kebersihan dan keamanan Desa Jiwan Kabupaten Madiun
- c. Bersedia ditindak tegas oleh pengurus apabila tidak menjaga ketertiban, keindahan, kebersihan, dan keamanan Desa Jiwan Kabupaten Madiun.
- d. Anggota atau pedagang PKL memulai usaha dagangannya dimulai pada pukul 15.00 WIB - 24.00 WIB.
- e. Anggota atau pedagang PKL Dilarang berdagang pada pagi hari. Karena bisa mengganggu aktivitas belajar mengajar yang ada di SDN 1 Jiwan.
- f. Anggota atau pedagang PKL Tidak akan membangun tenda-tenda, dan usaha yang dijalankan dengan cara lesehan atau bongkar pasang. Dan selesai berjualan pedagang dilarang meninggalkan barang-barang dagangannya seperti; Grobak, Tenda atau Terpal dan alat-alat lainnya.

⁶ Berdasarkan surat perjanjian penyewa dengan Pengurus Paguyuban Pujasera “Makmur” di depan SDN 1 Jiwan

- g. Pengurus paguyuban berhak bertindak tegas apabila anggota atau pedagang PKL melanggar perjanjian, dikeluarkan dari anggota atau haknya dicabut.
- h. Apabila tempat atau tanah dibutuhkan pemerintah Kabupaten Madiun atau pihak berwenang, maka anggota atau pedagang PKL tidak boleh menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun.
- i. Area lahan yang disewakan Pujasera “Makmur” tidak boleh dijual belikan kepada pihak lain dengan alasan apapun.
- j. Apabila anggota atau pedagang PKL melakukan pelanggaran perjanjian maka tidak diperbolehkan lagi berjualan, setelah ditegur selama 3 kali pengurus paguyuban.
- k. Jika anggota atau pedagang PKL mengundurkan diri dari perjanjian sewa, dan biaya sewa sudah dibayarkan, maka pengurus paguyuban akan mengembalikan sebesar 15% dari biaya sewa, dengan ketentuan tidak lebih dari 2 bulan menyewa.

Dari ketentuan-ketentuan diatas PKL harus mematuhi dan menaati hal tersebut termasuk dalam tata tertib PKL dalam menjalankan usahanya ketika berdagang di jalan Desa Jiwan Kabupaten Madiun, berikut adalah gambaran perjanjian oleh para pihak yang melakukan perjanjian persewaan;

- a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan area pedagang kaki lima dalam hal ini adalah Ketua sekaligus pengurus tunggal paguyuban pujasera “Makmur”

yang dahulunya mempunyai inisiatif membangun tempat tersebut dan bukan dari kalangan pedagang kaki lima sendiri.

b. Pihak Penyewa

Dari hasil observasi penulis, Pihak penyewa merupakan pedagang, sebagian besar dari mereka adalah warga yang bukan asli penduduk Desa Jiwan atau dari wilayah Kabupaten Madiun , kebanyakan dari mereka adalah para pendatang atau perantauan dari daerah yang mencari penghasilan atau pekerjaan di Kabupaten Madiun dan menetap di Kabupaten Madiun.

Dari data yang diperoleh penulis ada sebanyak 12 pedagang yang masih aktif berdasarkan penuturan pedagang PKL yang sudah lama berdagang di area itu, tetapi pada saat pengamatan penulis, tidak semua pedagang yang berdagang karena musim penghujan yang kadang menurut mereka akan sepi pelanggan.

c. Akad sewa menyewa

Akad perjanjian sewa area pedagang kaki lima di Pujasera Desa Jiwan Kabupaten Madiun dilakukan oleh pengurus selaku ketua paguyuban pujasera “Makmur” secara tertulis. Berupa surat perjanjian yang berisi ketentuan-ketentuan berupa larangan yang sudah disebut diatas oleh pengurus paguyuban dengan tanda tangan diatas Materai 6000.

Setelah melakukan perjanjian tersebut maka selanjutnya penyewa melakukan kewajibannya membayar sewa. Barulah penyewa akan mendapatkan haknya berupa izin untuk menempati area tersebut.

d. Obyek Sewa menyewa

Seperti data yang diperoleh penulis, untuk objek sewa menyewa area tersebut adalah lahan dan trotoar depan tembok gerbang SDN 1 Jiwan, yang mana bagi penyewa yang mau menyewa satu petak di area tersebut yang dibuat patokan adalah penghubung tiang gerbang tembok tersebut, itulah ukuran satu petak, dua petak dan seterusnya. Berdasarkan pengamatan penulis ukuran satu petak itu diperkirakan luasnya kurang lebih 6 meter persegi dengan asumsi panjang satu petak 3 meter dan lebarnya 2 meter.

Para pedagang kaki lima penyewa area tersebut sesuai kebutuhan mereka, ada yang dagangannya kecil maka biasanya mereka membutuhkan satu petak saja, jika membutuhkan tempat yang agak luas maka penyewa akan menyewa lebih dari satu petak area tersebut.

Setelah proses perjanjian dan penandatanganan di atas materai, selanjutnya para pihak sewa area tersebut mendapat hak dan kewajiban masing-masing, pihak pengurus paguyuban berhak memperoleh pembayaran yang sudah disepakati pada waktu akad sewa area oleh pihak penyewa yang merupakan kewajiban dari pihak penyewa, menurut informasi yang didapatkan penulis, harga satu lapak dengan lapak yang lainnya berbeda ini

dikarenakan adanya proses negosiasi sebelum akad antara pengurus paguyuban dan para pedagang kaki lima.⁷

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dalam penyewaan tersebut, dilakukan setelah proses akad selesai dan pembayaran dalam bentuk tunai. Setelah itu para penyewa diberi bukti pembayaran berupa kwitansi yang menerangkan harga kesepakatan penyewaan serta jangka waktu. Dari informasi yang didapatkan penulis dari satu pedagang yang sudah berjualan kurang lebih 2 tahun menyewa di area, pada pertama kali menyewa mereka membayar sebesar dua juta rupiah. Adapula harga sewanya yang kurang dari dua juta pertahun, ini dikarenakan proses negosiasi dan lamanya waktu si penyewa berdagang diarea tersebut.

Setelah penyewa melaksanakan kewajibannya yaitu membayar uang sewa kepada pengurus paguyuban akan mendapat haknya yaitu berupa tempat yang berdiameter kurang lebih 4 meter persegi yang sudah ditentukan pada waktu transaksi.

Para pedagang dalam aktivitas berdagangnya menggunakan peralatan berupa perabot yang mudah dibongkar pasang seperti tikar, terpal, dan gerobak sehingga selesai aktivitas berdagang area tersebut tidak mengganggu aktivitas belajar mengajar di sekolah SDN 1 Jiwan.

Dari data yang didapatkan penulis bahwa setiap harinya PKL harus mengeluarkan iuran berupa iuran listrik, iuran kebersihan dan iuran keamanan yang disetorkan kepada paguyuban. Setelah masa sewa akan

⁷ Wawancara dengan Bapak Subari (Ketua Paguyuban Pujasera "Makmur") pada tanggal 20 September 2023

habis, ketua paguyuban akan menghubungi pihak pedagang untuk membahas kelanjutan kontrak, dan dari situ proses negosiasi harga sewa akan berubah.

C. Sengketa Klausul Perjanjian Pada Sewa-Menyewa Lahan di Area Publik Desa Jiwan Kabupaten Madiun Sebagai Lapak Pedagang PKL Paguyuban Pujasera “Makmur”

Penggunaan area publik di Desa Jiwan oleh pedagang diawali dengan menandatangani surat perjanjian yang diberikan oleh pengelola paguyuban pujasera Desa Jiwan. Didalam surat perjanjian tersebut terdapat satu poin penting yang ditekankan oleh pengelola terhadap pedagang yang akan menempati lahan dagang nantinya, yaitu pada surat perjanjian poin (h) menyebutkan :

“Apabila tempat atau tanah dibutuhkan pemerintah Kabupaten Madiun atau pihak berwenang, maka anggota atau pedagang PKL tidak boleh menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun.”

Sangat jelas bahwa surat perjanjian tersebut sangat merugikan pihak pedagang, pengelola seperti menutup mata ketika lahan yang disewakan diambil alih oleh pemerintah. Pada dasarnya pengelola paguyuban pujasera tersebut sudah mengetahui bahwa lahan tersebut mutlak milik pemerintah, jadi suatu saat ketika pemerintah membutuhkan lahan tersebut untuk kepentingan daerah maka pengelola paguyuban pujasera tidak bisa mempertahankan lahan yang disewakannya.

Karena hal tersebut para pedagang yang kehilangan lapak merasa pengelola sama sekali tidak ada tanggung jawab untuk merelokasi atau

menempatkan di lahan yang masih bisa digunakan. Pedagang merasa uang sewa yang telah dibayarkan kepada pengelola sama sekali tidak ada jaminan keamanannya. Mereka hanya mendapat fasilitas kebutuhan sehari-hari dalam melakukan perdagangan, seperti air, listrik, fasilitas alat kebersihan, dan sepetak tanah yang ditempati.

Seperti yang di ungkapkan oleh Pak Abdul kamiri pedagang angkringan di area pujasera :

“ya kalau lahan yang kita tempati itu di ambil alih pihak pemerintah, kita mau tidak mau harus melepaskannya mas tanpa mengharapkan ganti rugi apapun itu,”⁸

Dalam pernyataan tersebut seperti semua yang berjualan di area tersebut sudah pasrah ketika nanti ada yang di minta Kembali lahan yang di tempati untuk digunakan oleh pemerintah, akan tetapi masih ada rasa marah karena lahan penghasilan mereka diambil begitu saja.

Salah satu mantan pedagang yang di cabut lahannya yaitu Bapak Dirin menyampaikan pengalamannya saat berselisih dengan ketua paguyuban :

“saya itu dulu protes paling keras ke pengelola, waktu saya dapat pemberitahuan dari pemerintah terkait untuk meninggalkan tempat berjualan saya kaget. Karena saat itu saya baru saja bayar sewa bulanan, baru satu minggu saya bayar kog harus di suruh pergi tanpa ada ganti rugi, kemudian jadilah saya berselisih dengan pengelola, 3 hari saya berselisih dengan pengelola untuk mengembalikan Sebagian uang sewa saya tapi hasilnya nihil. Sama sekali tidak ada niat baik untuk sama-sama tidak memberatkan salah satu pihak.”⁹

⁸ Wawancara dengan Bapak Abdul Karimi (PKL Angkringan Paguyuban Pujasera “Makmur”) pada tanggal 07 Oktober 2023,.

⁹ dan Wawancara dengan bapak Dirin (Mantan PKL Paguyuban Pujasera “Makmur” yang pernah menyewa), pada tanggal 07 Oktober 2023

Hal seperti inilah yang kemudian menjadikan perjanjian tersebut menjadi tidak adil yang akhirnya menyebabkan sengketa antara kedua belah pihak. Dalam perkara muamalah sudah seharusnya umat islam berpegang teguh terhadap tuntunan agama yaitu al-qur'an dan al-hadits. Hal seperti ini terjadi karena penyewa terlalu memikirkan kelompoknya sendiri untuk tetap untung dalam keadaan apapun, sedangkan kelompok atau pihak lain merasakan kerugian yang di akibatkan oleh keserakahan pihak pengelola.

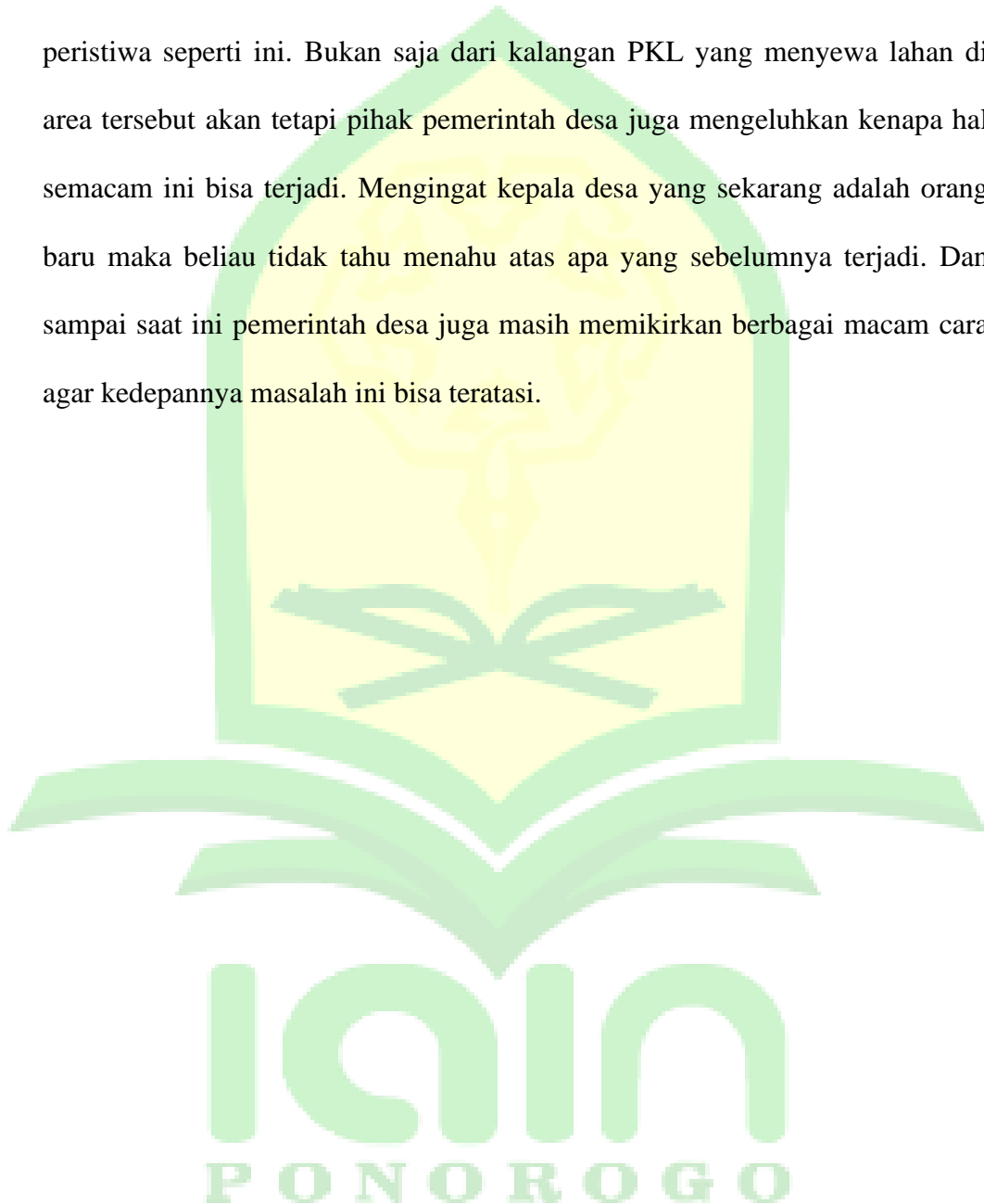
Dalam status kepemilikan tanah, kelompok paguyuban pugasera "Makmur" sama sekali tidak ada hak untuk mengklaim bahwa trotoar yang di sewakannya adalah milik mereka. Baik itu dari segi tempat maupun dari segi kemanfaatannya. Karena awal mula area tersebut adalah area publik maka secara peraturan area tersebut adalah milik pemerintah yang di rasakan kemanfaatannya untuk semua orang.

Ketua paguyuban pugasera "Makmur" mengatakan bahwa dirinya lah yang merenovasi area tersebut dan menghabiskan dana puluhan juta, akan tetapi tetap saja beliau sama sekali tidak dapat memiliki hak atas apa yang telah diperbuat. Tapi dalam kasusnya tetap saja beliau mengatas namakan area tersebut adalah wilayahnya dan menyewakannya.

Kemudian dalam kontrak perjanjian yang dibuat ketua paguyuban pugasera "Makmur" juga masih menggunakan klausul di dalamnya. Hal ini tentu membuat penyewa lahan menjadi kuwalahan karena satu sisi area tersebut seharusnya milik umum akan tetapi malah dijadikan objek untuk

disewakan. Disisi lain perjanjian yang ditanda tangani masih memberatkan pihak penyewa dan menguntungkan bagi pihak pertama.

Disitulah yang akhirnya membuat berbagai pihak mengeluhkan peristiwa seperti ini. Bukan saja dari kalangan PKL yang menyewa lahan di area tersebut akan tetapi pihak pemerintah desa juga mengeluhkan kenapa hal semacam ini bisa terjadi. Mengingat kepala desa yang sekarang adalah orang baru maka beliau tidak tahu menahu atas apa yang sebelumnya terjadi. Dan sampai saat ini pemerintah desa juga masih memikirkan berbagai macam cara agar kedepannya masalah ini bisa teratasi.



BAB IV

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA
LAHAN DI AREA PUBLIK SEBAGAI LAPAK BERDAGANG PKL
PAGUYUBAN PUJASERA “MAKMUR”**

**A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Area Publik di Desa Jiwan
Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun Sebagai Lapak Pedagang PKL
Paguyuban Pujasera “Makmur”**

Area yang digunakan lapak berdagang PKL dulunya merupakan grorong-gorong dan dibangun oleh ketua paguyuban berupa pengurukan area tersebut sehingga dapat dimanfaatkan menjadi lapak pedagang PKL seperti saat ini.¹

Sebelum menggunakan tempat tersebut PKL terlebih dahulu melakukan perjanjian dengan ketua paguyuban yang berupa perjanjian keanggotaan. Dalam perjanjiannya PKL membayar biaya sewa, tarif sewa yang digunakan berbeda-beda tergantung tiap petak lapak yang mereka sewa. Sampai saat ini jumlah PKL yang berada di area tersebut berjumlah 24 pedagang.

Para PKL dalam menggelar usaha dagangannya pada sore hari, rata-rata dimulai pukul 15.00 WIB, hal ini dilakukan agar para PKL tidak mengganggu aktifitas belajar mengajar pihak sekolah.

¹ Wawancara dengan bapak Subari (Ketua paguyuban Pujasera “Makmur”) pada tanggal 20 Oktober 2023

Pemanfaatan area yang dilakukan PKL berupa perjanjian dengan ketua paguyuban, idealnya merupakan area yang bisa dijangkau oleh publik atau siapapun sebagai ruang yang terbuka. Terlebih Desa Jiwan Kabupaten Madiun terdapat trotoar yang merupakan fasilitas bagi pejalan kaki. Hal tersebut akan berdampak pada terenggutnya hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh pengguna jalan khususnya pejalan kaki.

Kepemilikan area yang dilakukan oleh ketua paguyuban, yang awalnya didasarkan inisiatif untuk menguruk tanah yang dahulunya merupakan saluran air yang berkedalam 23 meter. Dalam Islam sebab-sebab kepemilikan telah dikemukakan dalam fiqh yakni karena sebab berikut. *Pertama, ikhraj al-mubahat,*² ini diperuntukan bagi harta yang mubah yang artinya benda tersebut belum dimiliki oleh seseorang, atau harta yang tidak termasuk sebagai harta yang dihormati (milik yang sah) dan tak ada penghalang syara' untuk dimiliki. *Kedua, Khalafiyah* yaitu penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi yang lama, penggantian ini dapat berupa penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya dalam hal waris, dan penggantian atas benda yang lainnya seperti terjadi pada *tadlmin* (pertanggunggaan) hal ini terjadi jika ketika seseorang merusak atau menghilangkan harta benda orang lain, atau dapat pula terjadi pada *ta'widl* (pengganti kerugian) ketika seseorang mengenakan atau menyebabkan kerusakan harta benda orang lain. *Ketiga, Tawallud mianal mamluk* adalah segala yang terjadi dari benda yang telah dimiliki, menjadi hak yang memiliki benda tersebut. misalnya setiap

² Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah.....*, hal. 60

peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah miliknya seperti tumbuhan yang berbuah, binatang yang berternak.³ Keempat, *Aluqd* atau akad, merupakan cara kepemilikan melalui transaksi dengan atau suatu lembaga hukum seperti jual beli, *ijarah*, hibah, wakaf dan lain sebagainya.⁴

Terdapat 2 macam kepemilikan dalam Islam, kepemilikan sempurna dan kepemilikan tidak sempurna, kepemilikan sempurna ini merupakan kepemilikan terhadap harta benda sekaligus manfaatnya, pemilik memiliki hak mutlak atas kepemilikan ini tanpa dibatasi dengan waktu. selain itu, kepemilikan ini tidak bisa digugurkan kecuali dengan jalan yang dibenarkan syara', seperti jual beli, mekanisme hukum waris, ataupun wasiat.⁵

Muhammad Abu Zahrah dikutip dari Muslich,⁶ memberikan definisi kepemilikan sempurna sebagai berikut.

المِلْكُ التَّامُّ هُوَ الْمِلْكُ الْوَاقِعُ عَلَى ذَاتِ الْعَيِّ وَمَنْفَعَتِهَا

Artinya: *Pengertian hak milik yang sempurna adalah suatu hak milik yang mengenai zat barang dan manfaatnya.*

Dapat dipahami bahwa hak milik yang sempurna merupakan hak penuh yang memberikan kesempatan dan kewenangan kepada pemilik untuk melakukan berbagai jenis *Tasarruf* yang dibenarkan oleh syara'. Muhammad Abu Zahra mengemukakan beberapa keistimewaan dari hak milik yang sempurna ini.

³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh.....*, hal. 46

⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh.....*, hal. 49

⁵ Dhimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh.....*, hal.36

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh.....*, hal. 73

Keistimewaan yang dapat dimiliki dari kepemilikan sempurna ini yakni, milik sempurna memberikan hak kepada pemilik untuk melakukan *tasarruf* terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai macam cara yang dibenarkan syara'. Milik yang sempurna juga memberikan hak manfaat penuh kepada pemilik tanpa dibatasi dengan aspek pemanfaatannya, masa, kondisi, dan tempatnya. Tidak dibatasi dengan syarat, setiap syarat yang bertentangan dengan tujuan akad tidak berlaku, hak milik akan berakhir dengan perpindahan hak dengan cara *tasarruf*. Serta seseorang yang menjadi pemilik milik sempurna apabila menghilangkan dan merusakkan barang yang dimilikinya tidak dibebani dengan ganti kerugian.⁷

Kepemilikan tidak sempurna atau *al-milk an naqish* merupakan kepemilikan atas salah satu unsur harta benda saja dapat berupa atas bendanya atau manfaatnya saja.⁸

Salah satu yang dimiliki dalam kepemilikan tidak sempurna ialah Kepemilikan manfaat, dapat disebut juga dengan hak manfaat (*Haq al-intifa'*). Hak untuk memanfaatkan harta benda orang lain melalui sebab-sebab yang dibenarkan oleh syara'. Terdapat 5 sebab yang dapat menimbulkan *haq al-intifa'* yakni *i'arah*, *ijarah*, wakaf, wasiat dan hibah.⁹

Dalam *i'arah* atau disebut juga dengan pinjaman, menurut ulama Hanafiah dan Malikiyah yang dikutip dari Muslich, mendefinisikan *i'arah* sebagai berikut:

⁷ *Ibid.*

⁸ Dhimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh.....*, hal. 36

⁹ Dhimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh.....*, hal. 37

تَلْكُ الْمَنْ فَعَّةً بَغِي عَوْضٍ

Artinya: *Pemilikan atas manfaat tanpa imbalan.*

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa orang yang menerima pinjaman (peminjam) berhak untuk memanfaatkan barang yang dipinjamnya untuk dirinya sendiri, dan ia boleh meminjamkannya kepada orang lain, akan tetapi peminjam tidak boleh menyewakan barang pinjamannya tersebut.¹⁰

Kepemilikan yang dilakukan oleh ketua paguyuban merupakan kepemilikan tidak sempurna karena hanya memiliki manfaatnya saja, hal ini berdasarkan surat perjanjian yang menyatakan jika tempat atau tanah yang diambil alih oleh pihak berwenang dalam hal ini adalah pemerintah, maka pengontrak (PKL) tidak dapat meminta ganti rugi kepada ketua paguyuban. Kepemilikan yang dilakukan oleh ketua paguyuban dapat berupa pinjaman dengan pihak pemerintah, karena dalam surat perjanjian menyebutkan pemerintah merupakan pihak yang berwenang.

Menurut pendapat madzhab Hanafiyah dan Malikiyah, *i'arah* merupakan akad *ghair lazim* (dapat dirujuk sewaktu-waktu).¹¹ Karena sesungguhnya akad *ghair lazim* atau akad *jaiz* tersebut merupakan akad yang bisa *difasakh* (dibatalkan) oleh salah satu pihak tanpa memerlukan persetujuan dari pihak yang lain.¹² Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, *i'arah* membolehkan orang lain mengambil suatu manfaat tanpa ada kompensasi.

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh*....., hal. 77

¹¹ Dhimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh*....., hal. 37

¹² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh*....., hal. 156

Dengan demikian, *musta'ir* (peminjam) tidak diperkenankan meminjamkan kepada orang lain.¹³

Sedangkan perjanjian yang dilakukan oleh PKL kepada ketua paguyuban untuk dapat menempati area Desa Jiwan Kabupaten Madiun menggunakan akad sewa, dalam Islam suatu perjanjian atau akad harus memenuhi rukun dan syarat sebuah akad, karena di dalam rukun akad segala sesuatu dapat digunakan untuk mengungkapkan kesepakatan atas dua kehendak yang bisa disamakan.

Rukun dalam akad ada empat yakni *pertama*, para pihak yang membuat akad (subjek atau *Akid*). *Kedua*, pernyataan kehendak para pihak (*shigat* akad). *Ketiga*, objek akad (*ma'qud alaih*). *Keempat*, tujuan akad (*maudhu'ul aqd*).

Dalam *ijab* dan *qabul* yang oleh Hanafiah yang dipandang sebagai satu-satunya rukun akad, timbul dari orang-orang yang melakukan akad. Dialah pelaku dari setiap transaksi. Namun tidak semua orang layak untuk melakukan suatu akad, sebagai manusia ada yang sama sekali tidak layak untuk melakukan semua akad, sebagian lagi ada yang layak untuk melakukan sebagian akad, dan sebagian lagi ada yang layak sepenuhnya untuk melakukan akad.¹⁴

Kelayakan dan kepatutan seseorang untuk melakukan perjanjian tergantung kepada adanya kecakapan dan kekuasaan untuk melakukan akad, baik untuk dirinya sendiri maupun untuk orang lain. Dengan demikian, ada dua hal yang melekat berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad.

¹³ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*....., hal. 59

¹⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh*....., hal. 115

Pertama, Ahliyah kecakapan terbagi dalam dua bagian *ahliyatul wujud* merupakan kecakapan seseorang untuk menerima hak dan kewajiban, orang yang memiliki kecakapan ini adalah orang yang baligh dan berakal. Dan *ahliyatul ada'* adalah kecakapan seseorang untuk melaksanakan hak dan kewajiban,

Kedua, Wilayah merupakan kekuasaan yang diberikan oleh syara' kepada seseorang yang memungkinkannya untuk melakukan akad-akad atas nama dirinya maupun atas nama orang lain yang ada di bawah perwaliannya. Kekuasaan atas nama orang lain diberikan karena orang yang berhak melakukan akad, kecakapan (*ahliyatul ada'*-nya) tidak sempurna, misalnya dibawah umur. Perbedaannya dengan *ahliyatul ada'* adalah. *Ahliyatul ada'* merupakan syarat sahnya akad. Apabila *ahliyatul ada'* tidak ada maka akad menjadi batal.

Sedangkan *wilayah* (kekuasaan) merupakan syarat untuk kelangsungan akad dan timbulnya akibat-akibat hukum. Syaratnya ia harus memiliki *ahliyatul ada'*-nya tidak sempurna, maka ia tidak memiliki kekuasaan untuk dirinya sendiri dan orang lain.

Dalam melakukan perjanjian para pihak seharusnya memenuhi kriteria-kriteria seorang menjadi akid yakni *ahliyah* dan *wilayah*, para pihak antara Ketua paguyuban dan PKL tidak ada masalah dalam *ahliyahnya*, karena para pihak tersebut telah cakap untuk melakukan sebuah perjanjian, sedangkan di *wilayahnya* khususnya ketua paguyuban harus memiliki kekuasaan kepemilikan atas objek yang di akadkan yakni area di Desa Jiwan Kabupaten

Madiun , kekuasaan ini bisa berupa milik sempurna atau atas izin pihak yang berwenang, area yang digunakan objek sebagai lapak sewa merupakan area yang kewenangan pengelolaannya adalah milik Pemerintah.

Hal-hal yang berhubungan antara *ahliyah dan wilayah*, berakibat pada hukum akad. *Pertama*, apabila *aqid* (orang yang melakukan akad) *ahliyahnya* sempurna dan ia mempunyai wilayah (kekuasaan), maka akadnya sah dan dapat dilangsungkan (*nafidz*). *Kedua*, apabila akad itu timbul dari orang yang tidak memiliki ahliyah sama sekali dan memiliki wilayahnya (kekuasaan) maka ada menjadi batal seperti akad yang dilakukan oleh orang gila atau anak yang belum *mumayyiz*. *Ketiga*, apabila akad dilakukan oleh orang yang memiliki *ahliyatul ada*, tetapi tidak memiliki *wilayah* (kekuasaan) untuk melakukan transaksi, maka akadnya itu disebut akad *fudhuli* dan hukum akadnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan dari orang yang memiliki barang.¹⁵

Menurut mazhab Hanafiyah dan Malikiyah, *fudhuli* itu sah adanya, namun terhenti atas izin orang yang memiliki hak atau wilayah atas barang yang ditransaksikan. Jika pemiliknya menyetujui maka sah adanya dan sebaliknya. Menurut pendapat Syafi'iyah, Hanabilah, transaksi *fudhuli* dinyatakan batal, walaupun dikemudian hari mendapatkan izin dari pemiliknya yang sah. Hal tersebut dengan alasan transaksi *fudhuli* dilakukan atas sesuatu yang tidak dimiliki, transaksi seseorang atas sesuatu yang tidak dimiliki dilarang oleh syara'.

¹⁵ *Ibid*, hal. 117

Tasarruf fudhuli merupakan akad yang *ghair mulzam* (tidak mengikat) bagi orang-orang yang berkepentingan. Oleh karena itu, akad tersebut bida *difasakh*. *Fasakh* dapat dilakukan oleh orang-orang yang berkepentingan.

Kepemilikan area di Desa Jiwan Kabupaten Madiun merupakan tanggungjawab pemerintah dalam pengelolaannya karena area tersebut merupakan area yang diperuntukan untuk semua orang, apabila akad yang dilakukan oleh ketua paguyuban dan PKL untuk dapat menempati area tersebut maka ketua paguyuban dalam hal ini belum memiliki *wilayah* yang terdapat pada setiap orang yang melakukan transaksi atau disebut akid. Sehingga salah satu akid melakukan akad *fudhuli*.

Dalam melakukan sebuah perjanjian, tidak hanya akad yang harus dipenuhi, tetapi juga syarat-syarat yang menjamin kelangsungan akad atau disebut dengan syarat *nafadz* atau syarat berlakunya akibat hukum. Syarat *nifadz* merupakan salah satu dari syarat-syarat yang ada dalam akad selain syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*), syarat keabsahan sah (*syuruth ashshihah*), dan syarat yang mengikat akad (*syuruthul luzum*).¹⁶

Dalam syarat *nafadz*, apabila telah memenuhi rukunrukunnya, syarat sah, dan syarat keabsahan maka akad tersebut sah tetapi jika syarat tetapi syarat *nafadz* belum terpenuhi maka akad tersebut akan menjadi akad yang *mauquf* (terhenti atau tergantung). Untuk dapat melakukan *tasarruf* maka akad tersebut harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum, *pertama*, adanya

¹⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hal. 97

kewenangan sempurna atas objek akad, dan *kedua*, adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukakan.¹⁷

Kewenangan sempurna atas objek akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan, atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain.¹⁸ Apabila di dalam barang yang menjadi objek akad terdapat hak orang lain, maka akadnya *mauquf*, tidak *nafidz*, hak orang lain tersebut antara lain, *pertama* hak orang lain tersebut berkaitan dengan jenis barang yang menjadi objek akad. *Kedua*, hak tersebut berkaitan dengan nilai dari harta yang menjadi objek akad, seperti *tasarruf* orang yang pailit yang belum dinyatakan *mahjur 'alaih* terhadap hartanya yang mengakibatkan kerugian kepada kreditor.¹⁹

Area publik yang ideal ditandai oleh tiga hal yaitu responsif, demokratis, dan bermakna. Responsif dalam arti area adalah ruang yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan dan kepentingan luas. Demokratis, artinya ruang publik dapat digunakan oleh masyarakat umum dari berbagai latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya serta aksesibel bagi berbagai kondisi fisik manusia. Bermakna memiliki arti kalau area harus memiliki tautan antara manusia, ruang, dan dunia luas dengan konteks sosial.²⁰

¹⁷ *Ibid*, hal. 101

¹⁸ *Ibid*, hal. 102

¹⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh.....*, hal. 152

²⁰ <http://docplayer.info/258530-Ruang-publik-antara-harapan-dan-kenyataan-oleh-ir-james-siahaan-ma>. diakses pada tanggal 20 Mei 2016

Area publik memiliki karakter-karakter diantaranya:²¹ *Pertama*, ruang tempat masyarakat berinteraksi, meliputi interaksi sosial, ekonomi dan budaya, dengan penekanan utama pada aktivitas sosial. Area menjadi wadah kegiatan komunal interaksi masyarakat dimana terjadi beragam aktivitas.

Kedua, ruang yang diadakan, dikelola dan dikontrol secara bersama, baik oleh instansi publik maupun privat dan didedikasikan untuk kepentingan dan kebutuhan publik. Saat ini semakin banyak ruang-area kota yang terprivatisasi atau sebaliknya. Perubahan ideologi, politik dan budaya menjadi beberapa faktor perubah status kepemilikan area.

Ketiga, ruang yang terbuka dan aksesibel secara visual maupun fisik bagi semua tanpa kecuali. Sebuah area harus terbuka bagi semua orang dari latar belakang tanpa pengecualian.

Keeempat, ruang dimana masyarakat mendapat kebebasan beraktivitas. Penekanan adalah pada kebebasan ekspresi dan aktualisasi diri dan kelompok, meski demikian bukan kebebasan tanpa batas. Kontrol norma, aturan dan regulasi tetap ada dan disepakati bersama.

Ada banyak sekali nama atau istilah yang digunakan untuk istilah *collective* atau *public property*, misalnya aset-aset publik, area publik, milik umum, uang negara, dan sektor pemerintah. Akan tetapi istilah yang digunakan

²¹ Rony Gunawan Sunaryo Dkk, *Posisi Ruang Publik Dalam Transformasi Konsepsi Urbanitas Kota Indonesia*, Seminar Nasional Bidang Ilmu Arsitektur dan Perkotaan: morfologi dan Transformasi Dalam Ruang Perkotaan Yang Berkelanjutan, Universitas Diponegoro Semarang, 20 November 2010, hal. 3

dalam kajian ini adalah aset publik, apabila terdapat penyebutan kepemilikan umum, atau area publik maka yang dimaksud adalah aset publik.

Islam mempunyai pandangan terhadap harta yang berbeda dari pada kapitalisme maupun sosialisme. Islam mengakui kepemilikan pribadi dan kepemilikan umum, masing-masing memiliki peran penting dalam kehidupan sehingga tidak tumpang tindih.²²

Kepemilikan individu dapat mewujudkan kekuasaan pada seseorang pada seseorang terhadap kekayaan yang dimilikinya dengan menggunakan mekanisme tertentu sehingga menjadikan kepemilikan tersebut sebagai hak yang diberikan kepada seseorang.²³ Islam telah menetapkan adanya kebolehan bagi setiap individu untuk memiliki harta benda secara pribadi, kebolehan ini terdapat pada firman Allah dalam surah An-Nisa'

(4) ayat 2 dan 32, sebagai berikut:

وَأْتُوا الْيَتَامَىٰ أَمْوَالَهُمْ وَلَا تَتَّبِعُوا الْحَبِيثَ بِالطَّيِّبِ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَهُمْ إِلَىٰ أَمْوَالِكُمْ إِنَّهُ كَانَ
حُوبًا كَبِيرًا

Artinya: dan berikanlah kepada anak-anak yatim (yang sudah balig) harta mereka, jangan kamu menukar yang baik dengan yang buruk dan jangan kamu Makan harta mereka bersama hartamu. Sesungguhnya tindakan-tindakan (menukar dan memakan) itu, adalah dosa yang besar (An-Nisa (4):2)

وَلَا تَتَمَنَّوْا مَا فَضَّلَ اللَّهُ بِهِ ۖ بَعْضَكُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا اكْتَسَبُوا وَلِلنِّسَاءِ
نَصِيبٌ مِّمَّا اكْتَسَبْنَ ۚ وَسَأَلُوا اللَّهَ مِنْ فَضْلِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمًا

²² Husain Husain Syahatah, *Perlindungan Aset Publik Dalam Perspektif Hukum Islam*, Terj. M. Zainal Arifin, Jakarta: Amzah, 2005, hal. 5

²³ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi.....*, hal. 197

Artinya: dan janganlah kamu iri hati terhadap apa yang dikaruniakan Allah kepada sebahagian kamu lebih banyak dari sebahagian yang lain. (karena) bagi orang laki-laki ada bahagian dari pada apa yang mereka usahakan, dan bagi Para wanita (pun) ada bahagian dari apa yang mereka usahakan, dan mohonlah kepada Allah sebagian dari karunia-Nya. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui segala sesuatu. (An-Nisa (4):32)

Saat ini manusia lebih banyak memperhatikan kepemilikan pribadi dari pada kepemilikan umum. Akibatnya terjadilah berbagai aksi penjarahan aset publik yang mengakibatkan ketimpangan dalam pembangunan ekonomi.²⁴

Aset publik merupakan kekayaan yang menjadi hak milik semua orang atau segolongan manusia, dan hak pemanfaatannya dapat dinikmati oleh mereka semua tanpa monopoli atau dieksploitasi secara sepihak untuk kepentingan pribadi. Dengan kata lain, aset publik dapat dinikmati oleh seluruh komponen masyarakat atau seluruh anggota kelompok tertentu (yang memilikinya), tanpa ada penyempitan hak prerogatif pada satu individu.²⁵

Aset publik yang dimiliki negara dalam posisinya sebagai *legal personality*. Dalam hal ini Pemerintah boleh mendayagunakan untuk kepentingan umum, dengan syarat pendayagunaan harta tersebut sesuai dengan hukum-hukum syara'.

Aset publik yang dimiliki secara khusus oleh segolongan anggota masyarakat atau organisasi. Pemanfaatan aset ini dilakukan sesuai kebutuhan. Pengelolaan aset jenis ini ditangani oleh pemerintah atau sejumlah orang yang ditunjuk di bawah pengawasan negara sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Contoh aset publik jenis ini adalah fasilitas umum, sumber daya alam,

²⁴ Husain Husain Syahatah, *Perlindungan Aset.....*, hal. 5

²⁵ *Ibid*, hal. 6

harta wakaf, aset organisasi, aset sindikat profesi, aset klub, dan aset-aset sejenis.

Pemerintah (penguasa) merupakan pihak yang dibebani Allah SWT untuk mengontrol dan melindungi aset publik dalam hal ini merupakan area tersebut dengan otoritas kekuasaan dan beragam sarana yang dimilikinya.²⁶

Sebagaimana dalam firman-Nya Surah Al-Hajj Ayat 41:

الَّذِينَ إِن مَّكَّنَّاهُمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنْكَرِ وَاللَّهُ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ

Artinya: (yaitu) orang-orang yang jika kami teguhkan kedudukan mereka di muka bumi niscaya mereka mendirikan sembahyang, menunaikan zakat, menyuruh berbuat ma'ruf dan mencegah dari perbuatan yang mungkar; dan kepada Allah-lah kembali segala urusan.

Sementara itu imam Syafi'i mengatakan: "barang yang tidak boleh dimiliki oleh seseorang secara pribadi ada dua; *Pertama*, barang yang dimiliki oleh orang yang mengelolanya adalah orang mati. *Kedua*, barang yang bisa diambil manfaatnya langsung seperti barang-barang tambang baik yang berada di permukaan bumi maupun yang ada di dalam perut bumi seperti emas, perak, dan logam-logam lain. Seluruh orang Islam berhak atas aset ini. hal tersebut seperti tumbuh-tumbuhan yang tidak boleh dimiliki secara pribadi oleh siapa pun.²⁷

Aset publik tidak boleh dijarah, baik oleh individu maupun kelompok manapun, penjagaan dan perlindungan aset ini menjadi tanggung jawab pemerintah dan masyarakat sesuai dengan prinsip atau kaidah *amar ma'ruf*

²⁶ *Ibid*, hal. 2

²⁷ *Ibid*, hal. 10

nahi mungkar. Tetapi saat ini aset publik lebih rentan terhadap penjaharan dan penyelewengan serta pelanggaran dari pada aset pribadi. Modusmodus yang paling populer adalah pencurian, penggelapan, pemalsuan, eksploitasi jabatan, penyalagunaan wewenang, pengrusakan, kualitas rendah, salah penggunaan, tidak terpenuhinya hak-hak negara.²⁸ Hal ini dikarenakan penanggungjawab aset publik adalah orang banyak, sementara yang melindungi aset pribadi adalah pemiliknya sendiri. Pemilik akan lebih mementingkan aset pribadinya sendiri dari pada aset publik.

Faktor-faktor pemicu keserakahan dan penyimpangan aset publik dewasa ini adalah lemahnya nilai-nilai keimanan, merebaknya kebobrokan lintas dimensi moral, sosial, ekonomi dan politik, serta masih lemahnya penerapan hukum.²⁹ Sesungguhnya Allah telah mengakui legalitas aset publik berdasarkan dalil dalam surah Al-Hasyr (59) ayat 7:

كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً مِّنَ الْأَعْيَاءِ مِنْكُمْ

Artinya: *Supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang Kaya saja di antara kamu. (QS.Al-Hasyr (59):7)*

Berdasarkan ayat diatas telah diambil kesimpulan hukum, bahwa hendaknya harta kekayaan tidak hanya dikuasai segelintir orang saja sementara yang lain tidak bisa menikmatinya tetapi masih memiliki hak-hak atas kekayaan tersebut.

Pemegang otoritas (pemerintah) merupakan pihak yang bertanggung jawab untuk mengelola aset publik, baik berpa barang maupun yang lainnya,

²⁸ *Ibid*, hal. 17

²⁹ *Ibid*, hal. 18

menjaga dan mengatur sistem pemanfaatannya bagi masyarakat. Prof. Muhammad Albahi dalam bukunya *Syahatah*,³⁰ telah merumuskan peran negara dalam melindungi aset publik sebagai berikut:

Pertama, membuat aturan penggarapan lahan milik negara yang merupakan pokok kepemilikan umum rakyat. Negara tidak boleh menganggap sepele hal tersebut dengan hanya sekedar memberikan imbauan atau anjuran untuk menggarap lahan, atau dengan cara kembali lahan negara dari orang yang dulu di beri hak pengolahannya tanpa berinisiatif mengharapnya lagi.

Kedua, mengatur pemanfaatan aset publik oleh rakyat, sambil membuat sistem dan aturan hukum yang memudahkan hal tersebut dan mencegah perselisihan. Juga menyingkirkan penghalang birokratis yang merintangikan pemanfaatan aset tersebut. termasuk dalam hal ini memelihara, memperbaiki, memebersihkan, dan mengfungsikan aset tersebut.

Ketiga, pemerintah tidak dibenarkan menetapkan kepemilikan aset publik untuk dirinya sendiri, atau kerabat, dan lainnya serta memberikan hak istimewa bagi mereka yang tidak bisa dinikmati orang lain. Sebab berbagai macam kepemilikan umum adalah milik semua orang, bukan perorang atau kelompok.

Keempat, setelah semua orang bisa menempati berbagai macam kepemilikan umum, barulah pemerintah boleh membagikannya kepada individu-individu masyarakat, karena harta itu hak mereka dan harta mereka.

³⁰ *Ibid*, hal. 44

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sengketa Klausul Perjanjian Pada Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun

Dalam perjanjian keanggotaan yang menjelaskan tentang peraturan dan larangan, salah satunya menyebutkan bahwa lahan yang digunakan merupakan milik pemerintah kota, jika lahan tersebut dibutuhkan pemerintah kota atau pihak berwenang maka PKL tidak boleh menuntut ganti rugi.

Kemudian merunut kejadian yang telah di alami oleh Pak Dirin yang telah di uraikan sebagaimana pada bab tiga, jelas bahwa pengelola tidak ingin merugi atau tidak peduli atas apa yang telah atau akan terjadi pada pedagang. Sekalipun didalam surat perjanjian tertulis jelas bahwa PKL tidak boleh menuntut ganti rugi, akan tetapi menurut peneliti perjanjian seperti ini tidak mengacu pada syariat islam karena umat islam diajarkan dalam bermuamalah sama-sama menguntungkan tidak memberatkan dan tidak merugikan salah satu pihak.

Pihak pengelola juga tidak mencantumkan upaya apapun ketika ada perselisihan ketika terjadi suatu masalah yang timbul nantinya terhadap kedua belah pihak. Padahal dalam hukum islam jika terjadi sengketa ada beberapa cara atau upaya untuk menyelesaikannya secara baik dan adil, diantaranya :

1. Pembayaran ganti rugi

Pihak yang melakukan wanprestasi harus membayar ganti rugi kepada pihak lain yang dirugikan. Ganti rugi ini harus sesuai dengan dasar hukum yang berlaku dan dapat berupa biaya yang telah dijanjikan, kerugian yang telah dialami, dan bunga yang telah dijanjikan.

2. Pembatalan perjanjian

Pihak yang dirugikan dapat membatalkan perjanjian jika pihak lain tidak memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan. Pembatalan perjanjian ini harus dilakukan dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang telah dijanjikan.

3. Peralihan resiko

Dalam hukum Islam, resiko yang timbul dari wanprestasi dapat diatasi dengan peralihan resiko. Peralihan resiko ini berarti bahwa resiko yang timbul dari wanprestasi tersebut dianggap telah berpindah kepada pihak lain yang dirugikan.

4. Membayar biaya perkara

Jika sengketa terkait wanprestasi tidak dapat diselesaikan secara damai, maka pihak yang melakukan wanprestasi harus membayar biaya perkara yang timbul dari sengketa tersebut. Biaya perkara ini dapat berupa biaya yang telah dijanjikan, kerugian yang telah dialami, dan bunga yang telah dijanjikan

Dalam hukum Islam, wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewakan harus diatasi dengan cara yang sesuai dengan prinsip keadilan dan berdasarkan dasar hukum yang berlaku. Pihak yang melakukan wanprestasi harus memenuhi kewajiban yang telah dijanjikan dan membayar ganti rugi yang sesuai dengan hukum Islam.

Pelaku kegiatan sektor informal dalam hal ini pedagang kaki lima, dalam melakukan kegiatannya biasanya mencari tempat yang strategis untuk

menggelar barang dagangannya. Tempat strategis ini biasanya terletak di pusat-pusat keramaian seperti di dekat tempat orang bercengkrama, di lapangan. Hal ini pula yang menjadi faktor utama para PKL menempati area tersebut, banyak perumahan-perumahan, kawasan industri disekitar wilayah Ngaliyan serta membuat permintaan di bidang kuliner sangat tinggi.

PKL yang merupakan bagian dari sektor informal tampak berdampingan dengan sektor formal. Dua sistem yang berjalan bersamaan ini disebut juga dengan sistem dualistik, yaitu disatu pihak terdapat sektor modren, tetapi di lain pihak terdapat sektor tradisional yang masih dibutuhkan oleh masyarakat kota, kedua sektor ini berjalan berdampingan. Umumnya sistem dualistik mudah ditemui di kota-kota di Indonesia. *Dualistic Economics*, atau diartikan sebagai sistem ekonomi ganda, yang digambarkan sebagai pertarungan antara sistem sosial impor dari luar melawan sistem sosial asli yang bersifat tradisional yang memiliki gaya tersendiri.³¹

Sistem dualistik di bidang ekonomi terjadi karena, *pertama*, di satu pihak ada kelompok masyarakat yang telah mampu memiliki akses untuk ikut ambil bagian dalam proses modrenisasi sehingga mampu memasuki sektor formal, tetapi dipihak lain terdapat kelompok masyarakat yang tidak memiliki akses untuk ambil bagian dalam proses modrenisasi sehingga masih berkuat disekitar sistem tradisional. Perbedaan akses ini tidak lain adalah persoalan

³¹ Paulus Hariyono, *Sosiologi Kota.....*, hal. 114

kesenjangan sosial-ekonomi (tingkat pendidikan, ketrampilan, dan kapital) yang kiranya mengharuskan kedua sistem itu berjalan beriringan.³²

Sebab *kedua*, tidak kalah pentingnya yaitu menyangkut masalah kultural. Kultur masyarakat menengah ke bawah yang terbiasa dengan ungkapan “*ngupaya upa*” (hidup sekedar untuk makan) tidak akan membuat masyarakat tradisional dapat mengejar ketertinggalannya dengan sistem yang modern. Prinsip tersebut tidak mendorong masyarakat untuk memperhitungkan investasi, *saving*, prediksi, dan *planning*. Mereka merasa cukup hidup untuk hari ini saja. Hal ini dapat terjadi pada sebagian pedagang kaki lima. Dapat diamati, seorang pengusaha sektor informal kadang kala libur bekerja dalam waktu yang cukup lama setelah sekian lama bekerja. Hasil bekerja dipakai untuk mudik atau untuk membeli barang-barang konsumtif, bukannya dipakai untuk *saving*, investasi, atau akumulasi modal.³³

Menghilangkan dualisme ekonomi dianggap sebagai solusi mengatasi masalah ketimpangan ekonomi diperkotaan. Ada tiga alasan mengapa alasan ini diuraikan. *Pertama*, karena dominasi penduduk miskin kota berasal dari desa. Hal ini terjadi karena di satu sisi sebagai akibat *push factors* yang terjadi di desa, dan *pull factors* kota itu sendiri di lain sisi. Dengan hilangnya dualisme ekonomi desa dan kota berarti hilang pula *push dan pull factors*

³² *Ibid.*

³³ *Ibid*, hal. 115

penyebab migrasi penduduk miskin desa ke kota. Bahkan kemiskinan di pedesaan pun dapat berkurang dengan hilangnya dualisme tersebut.³⁴

Push factors atau daya dorong desa, ini merupakan desa yang ditinggali tidak dapat memberi banyak peluang kerja yang mendatangkan penghasilan secara cukup, di desa biasanya mengandalkan tanah atau sawah sebagai sumber penghasilan penduduknya, kelemahan dari sumber alamiah ini adalah bahwa tanah tidak bisa berkembang dan meluas, bahkan dapat menyempit apabila tanah tersebut dibagi dan diwariskan kepada keluarga.³⁵

Pull factors disebut juga dengan daya tarik kota, awal mula terjadi ketika proses industrialisasi di kota terjadi. Dunia industrialisasi membutuhkan berbagai macam ragam tenaga kerja terampil sampai dengan tenaga kerja kasar. Penghasilan yang lebih mudah diperoleh melalui partisipasi di sektor industri ini berakibat deras arus urbanisasi.

Kedua, kota memiliki kapabilitas dan kapasitas ekonomi yang sangat tinggi dalam menampung para urban miskin desa. Bahkan sektor informal sebagai tumpuan hidup (*safety valve*) utama penduduk miskin kota, kini semakin disesaki oleh penduduk nonmiskin kota. Terpinggirkan pasar tradisional *vis a vis* perkembangan supermarket dan sejenisnya merupakan salah satu bukti nyata sektor informal diperkotaan tidak dapat lagi diandalkan sebagai sumber kehidupan para urban miskin desa diperkotaan. Apalagi sektor

³⁴ Carunia Mulya Firdausy, *Menghilangkan Dualisme Ekonomi Desa dan Kota*, dalam *Bisnis Indonesia*, Sabtu, 16 Oktober 2011, hal. 11

³⁵ Paulus Hariyono, *Sosiologi kota.....*, hal. 10

informal tersebut kini telah direbut oleh penduduk kota berkerah putih (*white collar*).

Ketiga, karena adanya perubahan nilai sosial ekonomi dan budaya pedesaan, kalau dulu penduduk miskin pedesaan merasa puas jika kebutuhan dasarnya terpenuhi, namun kini tidak demikian lagi. Konsumerisme menjadi sebuah bagian yang tidak dapat lagi dipisahkan dari kehidupannya. Perubahan itu terjadi sebagai akibat globalisasi ekonomi dan dinamika sosial budaya maupun perkembangan teknologi informasi dan komunikasi.³⁶

Sektor informal sering dianggap sebagai kelompok yang tidak diharapkan dalam pembangunan kota karena dianggap menyebabkan kemacetan lalu lintas, mengganggu pemandangan. Bahkan dikawasan sektor formal tertentu dianggap memberikan peluang munculnya tindak kriminal. Masyarakat di negara sedang berkembang sebagian besar penduduk kotanya justru berdiri dari lapisan masyarakat menengah ke bawah yang tidak semuanya dapat terserap dalam sektor formal. Oleh karena itu, sektor informal paling tidak memiliki manfaat, yaitu *pertama*, mereka tidak tergantung pada sektor formal yang terbatas jumlahnya. *Kedua*, mereka sanggup menghidupi dirinya sendiri, bahkan dapat berpenghasilan lebih dari cukup dibanding sebagian pegawai disektor formal. *Ketiga*, mereka dapat memberikan masukan pendapatan bagi pemerintah daerah setempat dengan penarikan retribusi.³⁷

³⁶ Carunia Mulya Firdausy, *Menghilangkan*, hal. 11

³⁷ Paulus Hariyono, *Sosiologi Kota.....*, hal. 120

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pembahasan mengenai analisis terhadap Legalitas Penggunaan Area Sebagai Lapak Berdagang PKL (Kasus Pada Paguyuban Pujasera “Makmur” di Desa Jiwan Kabupaten Madiun), telah diuraikan di atas dalam bab sebelumnya, dari uraian tersebut penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Penggunaan area publik sebagai lapak berdagang PKL menggunakan tinjauan hukum Islam maka penulis dapat menyimpulkan, Kepemilikan yang dilakukan oleh ketua paguyuban merupakan kepemilikan tidak sempurna karena hanya memiliki manfaatnya saja, Ketua paguyuban belum memenuhi ketentuan syara’, karena rukun dan syarat suatu akad belum terpenuhi, dalam rukun akad ada dua hal yang melekat berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad, *ahliyah* (kecakapan) dan *wilayah* (kekuasaan). Ketua paguyuban belum memiliki kekuasaan terhadap area di depan SDN 1 Jiwan karena area tersebut merupakan kewenangan pemerintah. Jika akad dilakukan oleh orang tidak memiliki *wilayah* (kekuasaan) untuk melakukan transaksi, maka akadnya disebut akad *fudhuli* dan hukum akadnya *mauquf* (ditanggihkan), transaksi *fudhuli* dinyatakan batal, walaupun dikemudian hari mendapatkan izin dari pemilik. Hal ini didasarkan pada transaksi *fudhuli* dilakukan atas sesuatu yang tidak dimiliki, transaksi seseorang atas sesuatu yang tidak dimiliki dilarang oleh syara’.

2. Paguyuban menggunakan klausul perjanjian kerana mereka menginginkan menghindari beban kewajiban yang berat untuk dijalankan. Dalam sengketa klausul perjanjian yang terjadi pada sewa menyewa lahan di Desa Jiwan sebagai tempat berdagang, pihak kedua yakni pedagang menerima ketidakadilan dari pihak pertama yakni pengelola karena dari awal memang sudah muncul adanya ketidakadilan dalam surat perjanjian yang memberatkan atau merugikan pihak kedua. Hal ini bertentangan dengan syariat hukum islam yang menjunjung tinggi nilai keadilan. Bahkan pihak kedua tidak di beri ruang untuk mencari keadilannya karena pengelola tidak memberikan upaya penyelesaian sengketa jika terjadi persengketaan antara keduanya.

B. Saran-saran

Dari uraian kesimpulan analisis yang telah penulis paparkan, perlu kiranya penulis berikan saran-saran dan pertimbangan sebagai masukan bagi para pihak:

1. Bagi pihak PKL dan ketua paguyuban, hendaknya saling memahami dan mengerti tentang praturan-peraturan atau undang-undang agar aktivitas yang mereka lakukan tidak menyalahi aturan yang telah dilegalkan.
2. Bagi pemerintah, agar memberikan pengawasan yang lebih untuk area-area dan fasilitas umum untuk kemaslahatan semua orang, jangan sampai area menjadi sarat akan kepentingan yang akan memunculkan anggapan akan adanya aktivitas privat di area.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Albhani, Muhammad Nashiruddin, *Shahih Sunan Ibnu Majjah*, Terj. Ahmad Taufiq Abdurrahman, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: ineka Cipta, 1998.
- Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2009.
- Bungin, Burhan, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Firdausy, Carunia Mulya, *Menghilangkan Dualisme Ekonomi Desa dan Kota, dalam Bisnis Indonesia*, Sabtu, 16 Oktober 2011.
- Ghazaly, Abdul Rahman DKK, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.
- Hariyono, Paulus, *Sosiologi Kota Untuk Arsitek*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2007.
- Huda, Moh Ibnu Sabilil, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Lapak Pedagang kaki Lima Di jalan Dukuh Mananggal 1 Gayungan Surabaya, Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014.
- Jariyah, Ainung, *Tinjauan hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Desodi Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)*, Skripsi, Fakultas Syariah UIN Walisongo, 2012.
- Kadir, Ishak, *Studi Karakteristik Penggunaan Ruang Pedagang kaki Lima (PKL) di Kawasan Eks Pasar Lawata Studi Kasus: Jl. Taman Surapati Kota Kendari*, Jurnal Ilmiah Metropilar Volume VIII, 2010.
- Komarudin, A, *Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT KA (Studi Kasus di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan)*, Skripsi, Fakutas Syariah UIN Walisongo Semarang, 2013.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet I, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Mujibatun, Siti, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Elsa, 2012.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.

- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*, Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2012.
- Peraturan Daerah Kota Semarang No. 11 tahun 2000 Tentang Pengaturan dan Pembinaan Pedagang kaki Lima.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan
- Razikin, Chairur, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa lapak Pedagang Kaki Lima Di Malioboro Yogyakarta*, Skripsi, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013.
- Setiawan, R., *Pokok-poko Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 2004.
- Soekanto, Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 1984.
- Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2008.
- Suhendi, Hendi, 2011, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Sumarwanto, 2012, *Pengaruh Pedagang Kaki Lima Terhadap Kesperasian dan Ruang Publik Kota di Semarang*, Jurnal Ilmiah Serat Acitya.
- Sunaryo, Rony Gunawan, dkk. *Posisi Ruang Publik Dalam Transformasi Konsepsi Urbanitas Kota Indonesia*, Seminar Nasional Bidang Ilmu Arsitektur dan Perkotaan: morfologi dan Transformasi Dalam Ruang Perkotaan Yang Berkelanjutan, Universitas Diponegoro Semarang, 20 November 2010.
- Syafei, Rachmat, 2001, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- Syahatah, Husain Husain, 2005, *Perlindungan Aset Publik Dalam Perspektif Hukum Islam*, Terj. M. Zainal Arifin, Jakarta: Amzah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. <http://docplayer.info/258530-Ruang-publik-antara-harapan-dankenyataan-oleh-ir-james-siahaan-ma>. diakses pada tanggal 20 Oktober 2023.
- <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt52f3b9054af4a/laranganmenguasai-dan-memiliki-trotoar> diakses pada tanggal 20 Oktober 2023..

P O N O R O G O

RIWAYAT HIDUP



Muhammad Rasyid Darmawan lahir di Madiun pada tanggal 27 Maret 2001. Penulis lahir dari pasangan Bapak Anwar Achsani dan Ibu Nur Asih Andriyani dan merupakan anak pertama dari 3 bersaudara. Penulis memiliki adik kandung laki-laki bernama Muhammad Zakky Thohari dan adik kandung perempuan bernama Azzahra Huurum Maqsuurah. Tahun 2013 penulis dinyatakan lulus dari SDN Jiwan 2. Tahun 2016 penulis lulus dari MtsN Bibrik yang sekarang menjadi MTsN 9 Madiun, dan pada tahun 2019 penulis lulus dari MAN 2 Kota Madiun. Setelah itu penulis diterima menjadi mahasiswa jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Dengan semangat dan kegigihan tersebut, penulis sesegera mungkin menyelesaikan tugas akhir kuliah yakni skripsi. Semoga dengan penulisan akhir ini dapat memberikan manfaat dan motivasi untuk terus belajar bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya.

Ponorogo, 24 Mei 2024

Hormat saya,

Muhammd Rasyid Darmawan