

**TINJAUAN *MASLAHAH* TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN HAK
SEWA RUKO
(Studi kasus di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

PUSPA APRILLA MAHARANI
102200046

Pembimbing:

Drs. H. M. MUHSIN, M.H.
NIP 196010111994031001

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
2024**

ABSTRAK

Maharani, Puspa Aprilla 2024. *Tinjauan Masalah Terhadap Praktik Pengalihan Hak Sewa Ruko (Studi kasus di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan)*". Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing: Drs. H. M. Muhsin, M.H..

Kata kunci: *Ma'slahah*, Pengalihan hak sewa.

Muamalah merupakan salah satu bentuk dari hukum Islam karena muamalah merupakan hal yang mengatur hubungan antarmanusia dalam masyarakat berkenaan dengan kebutuhan dan kebendaan serta kejiwaan. Akan tetapi, segala sesuatu yang dilakukan oleh manusia harus mempunyai esensi *ma'slahah* yang terkandung didalamnya salah satunya seperti kasus yang terjadi pada penelitian ini yaitu terjadinya pengalihan hak sewa antara pihak kedua dengan pihak ketiga. Praktik pengalihan hak sewa ruko sewaan di Pasar Montongan ini bersifat kemanusiaan. Dimana pihak kedua melakukan praktik tersebut dikarenakan ingin membantu pihak ketiga dalam mencari tempat untuk berdagang tanpa menunggu adanya pengundian. Akan Tetapi menurut Sekdes praktek tersebut tidak seizin dan juga tanpa persetujuan dari pihak Desa Ketro. Serta praktik dengan adanya praktik pengalihan hak sewa ruko tersebut pihak ketiga mengalami dampak yaitu terjadinya pembayaran ganda.

Berangkat dari permasalahan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana tinjauan *ma'slahah* terhadap tujuan praktik pengalihan hak sewa ruko di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan?(2) bagaimana tinjauan *ma'slahah* terhadap dampak harga dalam praktik pengalihan hak sewa ruko di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan?

Adapun jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan penelitian lapangan field research yang menggunakan metode penelitian kualitatif, sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya data dianalisis dengan metode deskriptif. Data tersebut dianalisis dengan teori-teori *ma'slahah* dan sewa menyewa menurut hukum Islam terkait praktik pengalihan hak sewa ruko.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa tujuan praktik pengalihan hak sewa ruko yang ada di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan ditinjau melalui konteks legalitas formal atau jenis keberadaan *ma'slahah* tidak sesuai dengan konteks *ma'slahah mursalah* yaitu dalam bentuk *ma'slahah mulghah* karena praktik pengalihan hak sewa tersebut tanpa seizin serta persetujuan dari pihak Desa Ketro, hal ini tidak sesuai dengan dasar hukum pengalihan hak sewa dalam norma KHES Bab IX tentang *ijarah* bagian keempat pasal 310. Dalam penelitian ini juga berhasil menemukan bahwa praktik pengalihan hak sewa ruko tersebut lebih banyak menimbulkan *mudharat* daripada *ma'slahahnya*. Sebab praktik pengalihan hak sewa ruko tersebut bertentangan dengan konteks *ma'slahah* sehingga tidak tercapainya tujuan kemaslahatan dalam hal menjaga harta (*hifdz maal*) yaitu terjadinya pembayaran ganda

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Puspa Aprilla Maharani
NIM : 102200046
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP PRAKTIK
PENGALIHAN HAK SEWA RUKO (STUDI KASUS
DI DESA KETRO KECAMATAN TULAKAN KABUPATEN
PACITAN)**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian skripsi.

Ponorogo, 21 Agustus 2024

Mengetahui,
Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah

Menyetujui,
Pembimbing


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


Drs. H. M. Muhsin, M.H.
NIP 196010111994031001



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Puspa Aprilla Maharani
NIM : 102200046
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **TINJAUAN MASLAHAH TERHADAP PRAKTIK
PENGALIHAN HAK SEWA RUKO (STUDI KASUS
DI DESA KETRO KECAMATAN TULAKAN
KABUPATEN PACITAN)**

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

Hari : Kamis
Tanggal : 19 September 2024

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

Hari : Jum'at
Tanggal : 27 September 2024

Tim Penguji:

1. Ketua sidang : Dr. Ahmad Junaidi, M.H.I (.....)
2. Penguji I : Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I (.....)
3. Penguji II : Drs. H.M. Muhsin, M. H. (.....)

Ponorogo, 27 September 2024

Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,



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

NIP/ 197401102000032001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Puspa Aprilla Maharani
NIM : 102200046
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : **Tinjauan *Maslahah* Terhadap Praktik Pengalihan Hak Sewa Ruko (Studi Kasus di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan).**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil dari tulisan sendiri.

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

Pacitan, 26 Agustus 2024



Puspa Aprilla Maharani

NIM 102200046

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Puspa Aprilla Maharani
NIM : 102200046
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah
Judul : **Tinjauan *Maslahah* Terhadap Praktik Pengalihan
Hak Sewa Ruko (Studi Kasus di Desa Ketro
Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan).**

Menyatakan bahwa naskah skripsi/tesis telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya, saya bersedia naskah tersebut di publikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di ethesis.iainponorogo.ac.id adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dipergunakan semestinya.

Pacitan, 26 September 2024



Puspa Aprilla Maharani

Puspa Aprilla Maharani

NIM. 102200046

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Manusia adalah makhluk sosial yang mengandalkan kehadiran manusia lain dalam hidupnya. Sebagai makhluk sosial, manusia bergantung pada manusia lain untuk membantu dan mendukungnya dalam kehidupan sehari-hari. Tanpa mereka sadari, manusia bergantung satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan dasarnya. Kita juga perlu menyadari bahwa segala sesuatu yang berhubungan dengan manusia diatur dengan baik dalam Islam. Aturan tersebut salah satunya terdapat dalam pedoman fiqh muamalah yang mencakup seluruh hukum yang mengatur kehidupan individu dan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, manusia harus bekerja sama satu sama lain sedemikian rupa sehingga menguntungkan kedua belah pihak..

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah adalah dengan sewa-menyewa. Sewa menyewa merupakan salah satu jenis aktivitas manusia yang terjadi dalam muamalah. Dalam hubungan timbal balik, pihak yang mempergunakan suatu benda disebut musta'jir/penyewa, dan pihak yang memilikinya disebut mu'ajir. Untuk memastikan tidak terjadi kesalahpahaman, maka perjanjian sewa yang kokoh mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian sewa ini. Adanya obyek yang disewakan barang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dua pihak penyewa dan penyewa serta kewajiban pihak yang menyewakan untuk mengalihkan manfaat suatu benda kepada penyewa dan kewajiban pihak yang menyewakan penyewa untuk mentransfer uang

untuk pembayaran kepada pihak yang menyewa semuanya berkontribusi pada pembuatan perjanjian sewa..¹

Bahwasanya kita mengetahui bahwa setiap syariat yang berkembang di seluruh dunia bertujuan untuk mencapai kemaslahatan manusia. Di sisi lain, nash syara' sangat terbatas karena kejadian di dunia tidak pernah berhenti berkembang. Karena itu, syara' memberikan kita jalan-jalan hukum untuk membantu kita menemukan solusi untuk masalah yang kita hadapi. Masalah mursalah adalah salah satu cara ulama ushul fiqh mengistinbatkan hukum dari nash..²

Maṣlahah Mursalah secara tersirat sudah disebutkan oleh Al-Qur'an pada Surah Al-Zumar ayat 18:

الَّذِينَ يَسْتَمِعُونَ الْقَوْلَ فَيَتَّبِعُونَ أَحْسَنَهُ ۗ أُولَٰئِكَ الَّذِينَ هَدَىٰ اللَّهُ ۖ وَأُولَٰئِكَ هُمُ الْأُولَىٰ ۖ

Artinya : “Yang mendengarkan perkataan lalu mengikuti apa yang paling baik diantara mereka itulah orang-orang yang telah diberi Allah petunjuk dan mereka itulah orang-orang yang mempunyai akal”.³

Kaidah fiqh pertama mengatakan :

درء المفسد أولى من فعل الخير⁴

Artinya: “Mencegah kerusakan itu didahulukan daripada membuat kebaikan”

يجب أن تكون سياسات القادة مرتبطة بمصالح الشعب⁵

¹ Desy Deria, Irwan Setiawan, ” Analisa Pelaksanaan Urbun Dalam Sewa Menyewa Kontrak Berdasarkan Teori Masalahah,” *Jurnal Al-Fatih Global Muria*, 2580 (2022), 40.

² Muksana Pasaribu, “Maslahat dan Perkembangan Sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam”, *Jurnal Justitia* Vol. 1 No. 04 Desember 2014, 350

³Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Kudus: Menara Kudus, 2006), 460

⁴ Syaikh Sa'ad bin Nashir bin 'Abdul 'Aziz Asy Syatsri, “Syarh Al Manzhumatus Sa'diyah fil Qowa'id Al Fiqhiyyah, cet. Ke-2 (Dar Kanuz Isybiliya: 1426 H)

⁵ Abd al-Karim Zaidan, “*al-Wajiz fi Syarh al-Qawa'id al-Fiqhiyyah*” (Beirut: Muassasah al-Risalah, 2004)

“Kebijakan pemimpin, harus dikaitkan dengan kepentingan rakyat”

Dalam pandangan Imam Malik dan para pengikutnya, masalah merupakan salah satu kaidah tasyri' yang mendasar, yang jika diteliti dengan cermat oleh para ulama, memungkinkan munculnya nilai-nilai yang lurus secara akhlak. Dalam al-Muwafaqat misalnya dijelaskan bahwa Imam Malik menolak hadis-hadis yang bertentangan dengan Qath'i, sumber utama ilmu pengetahuan Islam. *Maslahah Mursalah* adalah salah satu pesan utama Imam Malik dari *Qath'i*.

Para ulama Syafi'iyah mendefinisikan *ijārah* sebagai akad keuntungan tertentu yang boleh diberikan dan diperbolehkan dengan imbalan imbalan tertentu..⁶ Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah mengartikan *ijārah* sebagai memperoleh manfaat dari sesuatu yang dibolehkan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan imbalan..⁷ *Ijārah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah penyewaan suatu barang yang dibayar untuk jangka waktu yang telah ditentukan..⁸ Menurut definisi di atas, *ijārah* adalah akad yang memberikan imbalan dalam jangka waktu yang disepakati kedua belah pihak, dengan memanfaatkannya tetapi tidak sepenuhnya memilikinya.

Tujuan *ijārah* dilakukan untuk membantu individu dalam kehidupan sosialnya dan memberikan keringanan kepada mereka. Banyak orang kaya yang tidak mampu bekerja. Namun, banyak juga orang yang menginginkan uang tetapi memiliki semangat atau kemampuan. *Ijārah* adalah perjanjian yang saling menguntungkan dimana kedua belah pihak mendapatkan keuntungan darinya..⁹

Dalam masyarakat kontemporer, terdapat berbagai bentuk praktik persewaan. Salah satu praktik yang terjadi di Desa Ketro adalah Ibu Sulas selaku pihak kedua yang

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 114.

⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 229.

⁸ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat (9)*, (Jakarta: Kencana, 2009), 16.

⁹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana PerdanaMedia, 2010), 278.

menyewa ruko kepada pihak Desa Ketro selaku pihak pertama mengalihkan hak sewa ruko sewaan kepada Bapak Wiji/Wijul selaku pihak ketiga, yang mana dalam praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan pihak penyewa pertama (Ibu Sulas) masih dalam perjanjian dengan pihak Desa Ketro selaku pihak pertama dengan jangka waktu 4 Tahun yang telah ditentukan sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa. Ketika Ibu Sulas selaku pihak kedua melakukan praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan tersebut tanpa persetujuan dan juga belum meminta izin kepada pihak Desa Ketro selaku pihak pertama untuk mengalihkan ruko yang disewakan kepada pihak ketiga. Hal ini justru menimbulkan permasalahan karena, praktek pengalihan hak sewa tersebut tidak sesuai dengan legalitas formal atau norma yang ada di dasar hukum pengalihan hak sewa yaitu menurut KHES BAB IX tentang *ijārah* bagian keempat pasal 310. Dalam praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan yang ada Pasar Montongan ini meskipun menurut tujuan Ibu Sulas selaku pihak kedua ini baik dan bersifat kemanusiaan, namun justru lebih banyak mengandung *mudharat* daripada *maslahahnya* dimana pihak ketiga merasakan adanya pembayaran ganda. Yang mana selain harus membayar kepada pihak Desa Ketro selaku pihak pertama, pihak ketiga juga harus membayar kepada pihak kedua dengan alasan agar pihak kedua ini mau mengalihkan hak sewa yang masih tersisa selama 2 tahun kepada pihak ketiga, sehingga pihak ketiga membayar sewanya double kepada pihak pertama dan pihak kedua. Padahal ruko yang disewakan oleh pihak kedua bukan miliknya sendiri akan tetapi milik pihak pertama yaitu milik desa dan dikelola oleh pemerintah desa serta pengurus pasar.¹⁰

Salah satu faktor terjadinya sewa menyewa ruko ini adalah mayoritas penduduk di Desa Ketro ini berdagang dan banyak yang pengusaha UMKM. Selain itu, daerah di sekitaran Pasar Montongan ini merupakan daerah yang strategis dimana banyaknya

¹⁰ Ratna Sugiati, *Hasil Wawancara*, Pacitan, 20 November 2023.

masyarakat di seluruh desa maupun kabupaten sering berbelanja melewati bahkan mengunjungi pasar tersebut karena meskipun jauh tempatnya akan tetapi letaknya cukup strategis dan banyak yang berkunjung meskipun pasar tersebut hanya ramai seminggu sekali yaitu di hari (PON). Hari-hari biasa pasar tersebut masih buka akan tetapi tidak seramai hari tanggalan jawa yaitu (PON) hanya sebagian pedagang maupun pengusaha UMKM yang melayani itupun yang memanfaatkan fasilitas yang diberikan oleh pemerintah desa setempat dengan menyewa ruko di pasar.

Masalah-masalah yang ada di Desa Ketro menurut peneliti perlu diperhatikan karena sewa menyewa secara mu'amalah mensyaratkan ketaatan pada kaidah syariat Islam, maka harus dilakukan dengan jujur dan menjauhi hal-hal yang diharamkan dan dibenci Islam, seperti berbohong dan tidak memberikan keuntungan kepada semua pihak yang terlibat, yang dapat mengakibatkan kerugian bagi seseorang. dari para pihak.

Berdasarkan keterangan diatas, peneliti berinisiatif untuk bermaksud mengangkat permasalahan pengalihan hak sewa ruko untuk dijadikan Skripsi, dengan judul **“Tinjauan *Maṣlahah* Terhadap Praktik Pengalihan Hak Sewa Ruko (Studi kasus di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tinjauan *maṣlahah* terhadap tujuan praktik pengalihan hak sewa ruko di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan?
2. Bagaimana tinjauan *maṣlahah* terhadap dampak harga dalam praktik pengalihan hak sewa ruko di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan pandangan *maṣlahah* terhadap tujuan pengalihan hak sewa dalam praktik pengalihan hak sewa ruko di Pasar Montongan Desa Ketro .

2. Untuk mendeskripsikan bagaimana pandangan *maṣlahah* terhadap dampak harga yang di berikan oleh pihak kedua terhadap praktik pengalihan hak sewa ruko di Pasar Montongan Desa Ketro.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, Penelitian ini diharapkan dapat memajukan ilmu pengetahuan secara teoritis, khususnya terkait perspektif hukum Islam terhadap sewa ruko. Karena dapat memperluas pengetahuan masyarakat mengenai gagasan mudharabah praktik *ijārah* yang sesuai dengan hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits penelitian ini sangat bermanfaat. Hal ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap kekayaan pemikiran Islam secara umum, khususnya terkait dengan permasalahan yang ditimbulkan oleh praktik sewa ruko, khususnya bagi civitas akademika fakultas syariah dan jurusan muamalah. Selain itu, hal ini juga diharapkan dapat menjadi katalisator untuk studi lebih lanjut guna memastikan bahwa proses evaluasi berlangsung dan memberikan hasil terbaik..

2. Secara Praktis

Secara praktis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat dalam membina hubungan mengenai praktik sewa ruko yang sesuai dengan prinsip akad Maslahah. Selain itu juga dapat membantu masyarakat desa meningkatkan kualitas pelayanan, khususnya dalam pengawasan pengalihan hak sewa ruko di pasar Montongan Desa Ketro sehingga tidak ada lagi pihak yang dirugikan. Selain itu dapat membantu masyarakat sekitar pasar Montongan Desa Ketro dengan menerapkan Maslahah sesuai kaidah yang baik dan benar, hal ini diperlukan agar terlaksananya amalan muamalah yang baik.

E. Telaah Pustaka

Setelah peneliti melakukan telaah terhadap beberapa masalah, peneliti menemukan keterkaitan telaah pustaka dengan yang peneliti lakukan :

Penelitian *pertama*, yang ditulis oleh Alif Ahmad Maulana, pada tahun (2022), mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya dengan skripsi yang berjudul "*Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Antara Pedagang Pasar Nanas Dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo*". Temuan penelitian menunjukkan bahwa ditinjau dari Hukum Islam dari segi sewa menyewa antara pedagang Pasar Nanas dengan bukan pemilik lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Nanas diperbolehkan karena memenuhi rukun atau syarat *ijārah* sebab yaitu adanya pihak pemberi sewa, pihak yang menyewa, obyek *ijārah*, upah dan akad (perjanjian). Hal ini dalam hasil analisis metode hukum Islam *maṣlaḥah mursalah* adalah diperbolehkan karena sewa menyewa ini banyak mendatangkan manfaat sehingga memenuhi yang telah disebutkan praktik sewa-menyewa lahan di Pasar Nanas ini diperbolehkan untuk dilaksanakan karena tidak bertentangan dengan Al-Qur'an, hadist dan ijma.¹¹ Perbedaan dengan skripsi yang saya teliti yaitu penelitian pertama memang sama-sama membahas permasalahan pihak penyewa yang menyewakan lahan maupun kios yang bukan miliknya sendiri, namun ada beberapa perbedaan yang sangat melatarbelakangi dengan penelitian skripsi ini yaitu membahas tentang adanya pengalihan hak sewa ruko sewaan yang bukan milinya sendiri serta tidak adanya izin serta persetujuan dari pihak pertama hal itu menyebabkan dampak adanya rusaknya perjanjian pihak pertama dengan pihak kedua dan juga menyebabkan adanya pembayaran ganda yang dirasakan oleh pihak ketiga.

¹¹ Alif Ahmad Maulana, "Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Antara Pedagang Pasar Nanas Dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo", *Skripsi*, (UIN Sunan Ampel Surabaya : 2022).

Penelitian *kedua*, Ibnu Aziz, pada tahun 2022, mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Ponorogo dengan skripsi yang berjudul “*Analisis Ijāarah Terhadap Sewa-Menyewa Tanah Solovalley Di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Bojonegoro*”. Metode penelitian ini adalah Kualitatif. Berdasarkan temuan hasil tersebut, 1) menurut teori *ijārah* terhadap pengalihan fungsi tanah solovelly di Desa Sugihwaras termasuk *ijārah* ‘ala al-manafi” yakni *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat suatu barang. Kemudian, akad ini tidak sesuai dengan akad *ijārah* secara umum dan *ijārah* menurut KHES pasal 309, karena pada kenyataannya masyarakat seharusnya mengguakan pertanian justru membangun rumah diatas objek perjanjian dengan alasan sudah diwariskan oleh orang tuanya, maka dalam hal ini perjanjian *ijārah* dihukumi *fasakh*.. 2) menurut teori *ijārah* secara umum dan *ijārah* menurut KHES pasal 310 terhadap pengalihan kepemilikan tanah solovalley tersebut, mustajir tidak diperkenankan mengalihkan kepemilikan atau mengulang sewakan lahan yang ia sewa kepada pihak lain tanpa seizin *mu’jir* kecuali *musta’jir* memperoleh izin atau sesuai dengan akad di awal perjanjian. Karena pada pengerjaan akadnya perjanjian *ijārah* tidak terpenuhi dan *ijārah* dianggap batal (*fasakh*).¹² Perbedaan antara penelitian diatas adalah pengalihan kepemilikan tanah menurut analisis *ijārah* sedangkan pada penelitian ini adalah lebih fokus pada pengalihan hak sewa ruko sewaan ditinjau melalui *maslahah*.

Penelitian *ketiga*, Imam Syafi’i, mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Ponorogo dengan skripsi yang berjudul “*Analisis Fiqih Tethadap Praktik Sewa Tanah Bengkok di Desa Cekok Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo*” . Temuan studi ini ditemukannya adanya penyimpangan terhadap akad yang dilakukan oleh penyewa yaitu menyewakan kembali sawah bengkok kepada pihak lain serta pengalihannya yang

¹²Ibnu Aziz, “Analisis Ijāarah Terhadap Sewa-Menyewa Tanah Solovalley Di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Bojonegoro”, *Skripsi* (IAIN Ponorogo: 2022).

dilakukan oleh penyewa tanpa memberitahukan kepada pemilik sawah bengkok. Metode penelitian ini adalah kualitatif dan kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian ini bahwa akad sewa menyewa tanah bengkok di Cekok Babadan Ponorogo ditinjau dari Hukum Islam sudah sesuai dengan fiqh karena telah memenuhi rukun akad *ijārah* menurut Ulama Hanafi yaitu adanya *sighat*. Sedangkan menurut ulama Safi'iyah, Hanabilah dan Hanfiyyah tidak diperbolehkan kecuali jika objek sewanya telah qahd (sudah ada di tangan pihak penyewa akadnya sudah selesai). Namun, menurut pendapat penulis, mendukung pendapat jumbuh ulama yang dalam hal ini peneliti cenderung kepada yang tidak membolehkan mengalihkan kepada pihak lain karena dalam hal ini yang dijadikan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda bukan objeknya.¹³ . Dari sekian telaah yang ada, penelitian ini yang pokok pembahasannya hampir sama dengan yang diteliti oleh peneliti. Akan tetapi terdapat perbedaan dalam penelitian skripsi yang peneliti lakukan berupa fokus penelitian yang akan diteliti yaitu lebih fokus pada pengalihan hak sewa ruko sewaan ditinjau dari *maslāḥah*

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu proses ilmiah yang dilakukan secara bertahap, dimulai dengan penentuan subjek, pengumpulan data, dan analisis data. Tujuan metode penelitian adalah untuk mendapatkan pemahaman dan pemahaman yang lebih baik tentang subjek, gejala, atau masalah tertentu.

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung di lokasi penelitian. Sedangkan

¹³Imam Syafi'I, "Analisis Fiqih Terhadap Praktik Sewa Tanah Bengkok di Desa Cekok Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo", *Skripsi* (IAIN Ponorogo: 2021).

pendekatan metode penulisan deskriptif, yang dimaksudkan untuk mengeksplorasi dan mengklasifikasi praktek pengalihan hak sewa ruko sewa ruko sewa di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan..

Data yang dikumpulkan berupa katakata dan gambar yang bersifat uraian dan penjabaran. Dengan demikian, penelitian ini nantinya akan berisi kutipan data dalam bentuk gambar dan tulisan untuk penyajian laporan dalam mendeskripsikan objek yang diteliti.

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian kualitatif, kehadiran peneliti adalah penting karena mereka juga bertindak sebagai pengumpul data. Salah satu ciri penelitian kualitatif adalah pengumpulan data sendiri.

Hasil pengamatan yang peneliti lakukan terdapat sebuah transaksi akad ijarah yang tidak sesuai dengan hukum islam, melalui wawancara serta pengamatan secara langsung yaitu terdapat kasus pihak penyewa kedua menyewakan kembali ruko sewanya kepada pihak ketiga, akibat dari menyewakan kembali ruko sewaan tersebut justru menimbulkan permasalahan karena masyarakat merasa keberatan atau dirugikan sebab objek milik dari desa ketro disewakan kembali kepada pihak ketiga, selain membayar kepada pihak pertama, pihak ketiga juga dianjurkan membayar sewa kepada pihak kedua, agar dapat mengalihkan hak guna usaha dengan menggunakan akad sewa beli mengganti rugi sewa selama 3 tahun kepada pihak ketiga.

3. Lokasi Penelitian

Pemilihan lokasi penelitian dan kondisi yang akan diteliti terkait satu sama lain. Peneliti memilih lokasi di Pasar Montongan di Desa Ketro Kecamatan Tulakan

Kabupaten Pacitan. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut karena terdapat masalah terkait dengan sewa-menyewa yang telah dilakukan, yaitu ketika adanya praktik penyewaan ruko sewaan. Selain itu, peneliti bertempat tinggal di lokasi penelitian ini, yang mempermudah proses penelitian.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Adapun data-data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Data tentang gambaran umum Desa Ketro Dusun Montongan
- 2) Data tentang praktik penyewaan ruko sewaan di Desa Keto Dusun Montongan Pacitan.

b. Sumber Data

Sumber data adalah tempat atau sumber data yang dikumpulkan oleh peneliti. Sumber data dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu :

- 1) Sumber Data Primer yaitu Untuk mendapatkan informasi verbal dari responden dengan cara berbicara dan bertemu langsung dengan narasumber untuk dijadikan acuan dalam pekerjaan ini, maka sumber datanya adalah peneliti yang melakukan wawancara langsung dengan narasumber di tempat tersebut..

Tabel 1.1

**Daftar Nama Informan Pelaku Sewa Menyewa Ruko Sewaan, Masyarakat dan
Pengurus Pasar Montongan¹⁴**

NO.	NAMA INFORMAN	STATUS
1.	Bapak Agus Susanto	Sekretaris Desa (Sekaligus tangan kanan dari Kepala Desa)
2.	Budi Siswanto, S.Pd.	Ketua BPD (pengurus yang menangani segala permasalahan yang ada di Desa Ketro serta permasalahan sewa menyewa ruko di Pasar Montongan)
3.	Ahmadi, S.Pd.I	Kaur Keuangan (Pengurus yang menangani pemasukan dan pengeluaran yang ada di Desa Ketro)
3.	Bapak Bambang Siswoyo	KASI Pemerintahan (Pengurus Pasar Pihak Pertama, mewakili PEMDES)
4.	Ibu Sulas	Pemilik Toko Klontong Della (Pihak Kedua)
5.	Pak Wijianto (Wijul)	Pemilik UMKM Nasgor (Pihak Ketiga)
6.	Mba Ana	Pemilik Toko Panggih Joyo Plastik (Saksi 1, Penyewa Ruko yang lain)
7.	Ibu Ratna Sugiatin	Karyawan Toko Panggih Joyo Plastik (Saksi 2)

- 2) Sumber Data Sekunder merupakan sumber data primer yang telah diproses lebih lanjut dan disajikan sebagai data pendukung atau pelengkap oleh pihak yang mengumpulkan data primer atau oleh pihak lain.¹⁵Data sekunder

¹⁴Daftar Nama Informan Pelaku Sewa Menyewa Ruko Sewaan, Masyarakat dan Pengurus Pasar Montongan, tanggal 18 November 2023.

¹⁵ Husein Umar, Metode Penelitian untuk Skripsi dan Tesis Bisnis..., 42

yang diambil oleh peneliti untuk penelitian ini berupa dokumen desa sebagai sumber data profil desa dan potret masyarakat desa yang berkaitan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Akurasi lapangan diperoleh melalui metode pengumpulan data. Oleh karena itu, metode yang digunakan harus tepat dan cocok dengan subjek penelitian. Penelitian kualitatif menggunakan observasi dan wawancara sebagai teknik pengolahan data. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik-teknik berikut untuk mengumpulkan data:

a. Observasi

Pada tahap observasi penulis akan melakukan observasi langsung terhadap peristiwa yang terjadi di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan untuk melihat bagaimana tindakan ini dilakukan. Penulis melakukan pengamatan analisis secara observasi langsung ke lokasi terkait situasi dan kondisi sewa ruko sewaan di Pasar Montongan ini sesuai atau tidak dengan teori *maṣlahah* maupun sewa menyewa menurut hukum Islam.

b. Wawancara

Dalam wawancara terstruktur, penulis mengambil peran sebagai pewawancara dan menyusun pertanyaan menggunakan kerangka kerja yang telah ditentukan secara terorganisir, metodis, dan tepat sasaran. Melalui tanya jawab dan tanggapan, pewawancara atau peneliti melakukan wawancara dengan narasumber, atau penyewa ruko (1, 2, 3), penduduk desa setempat, dan aparat pemerintah Desa Ketro.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi dalam penelitian ini digunakan untuk melengkapi data yang telah didapat melalui teknik wawancara. Dengan cara merekam ketika wawancara berlangsung, dengan merekam wawancara tersebut nantiya dapat didengarkan berulang kali jika masih kurang dipahami. Dokumentasi lain dapat berupa arsip-arsip mengenai hasil rekaman, photo dan profil Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan.

6. Analisis Data

Untuk memperoleh kesimpulan yang valid dalam menganalisa, Peneliti menggunakan teknik analitis untuk sampai pada temuan analisis yang dapat diandalkan. Metode analitik kualitatif yaitu proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, baik tertulis maupun lisan dari orang lain—digunakan dalam penelitian ini. Setelah analisis data, informasi yang diperoleh dari observasi, wawancara, dan studi dokumentasi disusun untuk persiapan penyajian deskriptif (eksposisi), yang mencakup penggunaan prosedur selanjutnya.:

- a. Tahap pra lapangan, merancang penelitian, memilih wilayah penelitian, memperoleh izin dari KADES Ketro, memeriksa dan mengevaluasi keadaan lapangan Desa Ketro, memilih dan mempekerjakan informan melalui wawancara sesuai dengan protokol yang telah ditetapkan untuk mengumpulkan data penelitian.
- b. Proses reduksi data melibatkan pembuatan abstraksi. Abstraksi merupakan upaya untuk menyingkat informasi penting dengan menerapkan perspektif masalah pada semua data yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber, seperti observasi dan wawancara, untuk mengidentifikasi topik utama penelitian..

- c. Mengelompokkannya menjadi satu kesatuan, mengklasifikasikannya dengan menggunakan pengkodean deskriptif (tanda), dan menyajikannya dalam format naratif.
- d. Melakukan pemeriksaan keabsahan data untuk menentukan data mana yang sebaiknya disimpan dan data mana yang sebaiknya dihapus agar data tersebut dapat digunakan sebagai kesimpulan atau verifikasi pada saat menyajikan temuan penelitian.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam penelitian ini dilakukan guna membuktikan bahwa kebenaran penelitian. Selain untuk menguji data yang dikumpulkan, validitas data penelitian dilakukan untuk menunjukkan bahwa temuan tersebut akurat dan penelitian tersebut memenuhi syarat sebagai penelitian ilmiah. Kredibilitas diuji untuk mengetahui keabsahan data dengan meningkatkan persistensi dalam bahan referensi. Prosedur triangulasi digunakan oleh peneliti untuk memverifikasi keabsahan data yang telah mereka kumpulkan dan peroleh dengan menguji standar kredibilitas. Dengan kata lain, triangulasi memungkinkan peneliti memeriksa ulang hasil penelitiannya dengan membandingkannya dengan sumber, teknik, atau hipotesis yang berbeda..

Teknik pengecekan keabsahan data dilakukan dengan cara membandingkan data dari wawancara dan observasi. Untuk memvalidasi data yang dikumpulkan dari masyarakat tentang praktik sewa ruko, peneliti melakukan survei data langsung ke masyarakat. Hal ini menunjukkan telah dilaksanakannya prosedur validasi data.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah penyelesaian penelitian ini, peneliti memasang struktur penulisan sebagai berikut.:

Bab I, Garis besar skripsi yang ingin peneliti berikan dijelaskan pada bab ini memuat tentang sejarah topik, rumusan masalah, tujuan penelitian, kelebihan penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika penulisan. Dibahas pula alasan dan implikasi dari praktik pengalihan hak sewa ruko di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan..

Bab II menjelaskan, teori yaitu *maṣlahah* dan sewa menyewa sesuai syariat hukum islam dalam praktek pengalihan hak sewa ruko, dalam bab ini mengulas tentang praktek pengalihan hak sewa ruko yang ada di Pasar Montongan jika ditinjau dari masalah dan kriteria sewa menyewa menurut hukum Islam.

Bab III ini berisi tentang proses pengalihan hak sewa ruko di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan, dalam bab ini memuat tentang sejarah Desa Ketro, deskripsi Pasar Montongan meliputi fasilitas, mekanisme penyewaan ruko di pasar Montongan, praktek pengalihan hak sewa ruko di Pasar Montongan meliputi (tujuan pihak kedua menyewakan rukonya kepada pihak ketiga, proses pengalihan hak sewa, dampak harga yang diberikan pihak kedua dari pengalihan hak sewa ruko).

Bab IV ini berisi tentang analisis *maṣlahah* terhadap praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan, Fokus utama penelitian, yaitu kajian mengenai kebijakan sewa ruko yang disewa di Pasar Montongan, disajikan pada bab keempat ini. Di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan, peneliti mencoba menjelaskan manfaat penyewaan ruko bagi masyarakat, tujuan pihak kedua mengalihkan hak sewa kepada pihak ketiga, dan

apa dampak harga yang ditimbulkan oleh banyak pihak dari praktik pengalihan hak sewa tersebut..

Bab V ini berisi ringkasan dari seluruh rangkaian penelitian serta masukan untuk pihak Desa Ketro agar lebih mengawasi sewa-menyewa maupun muamalah yang ada di sekitar Pasar Montongan. Sementara itu, daftar pustaka, transkrip wawancara, dan riwayat hidup peneliti dimuat pada bagian akhir skripsi ini.



BAB II

MAŞLAĤAH DAN IĤARAH

A. *Maşlahah*

1. Pengertian *Maşlahah*

Maşlahah dalam bahasa Arab merupakan bentuk masdar yang berasal dari *fi'l* yaitu ((صَلَح)) yang bermakna baik atau positif.¹ Pengertian *maşlahah* dalam bahasa Arab berarti “perbuatan yang mendorong kepada kebaikan manusia”. Jadi, *maşlahah* itu mengandung dua sisi, yaitu menarik kemaslahatan atau menolak kemudharatan.²

Secara etimologis, kata *maşlahah* memiliki arti: manfa'ah, faedah, bagus, baik (kebaikan), guna (kegunaan). Jadi, dalam hal tertentu *maşlahah* hanya dapat ditangkap oleh sebagian orang, terutama oleh mereka-mereka yang menggunakan akalanya secara maksimal atau yang mau berpikir intelektual.³ Sedangkan secara terminologi ulama' syariat adalah kemanfaatan yang ditunjukkan oleh syar'i yang bijaksana kepada para hamba-Nya dalam menjaga lima kebutuhan pokok (*dharuriyyah al-khamsah*), yaitu agama, jiwa, akal dan harta. Adapun masalah secara definitif yang dikemukakan oleh Hussain Hamid Hassan, bahwa *maşlahah* jika dilihat dari sisi lafaz maupun makna itu identik dengan kata manfaat atau suatu pekerjaan yang di dalamnya mengandung atau mendatangkan manfaat.⁴

¹ Ahmad Warson Munawwir. “*Kamus Al-Munawwir*”, (Surabaya: Pustaka Progresif, 2017), 788

² Darmawati, *Ushul Fiqih*, Cet.1, (Jakarta: Prenamedia Group, 2019), 69

³ Al-Buti, *Dawabit al-Maslahah fi asy-Syari'ah al-Islamiyyah*, (Beirut: Muassasah al-Risalah, 2001),

⁴ Husein Hamid Hasan, “*Nazariyyah al-Maslahah fi al-Fiqh al-Islami*,” (Kairo: Dar alNahdhah al-Arabiyah. 2019), 3-4.

Menurut Ahmad ar-Raisuni memperjelas manfaat ini dari ungkapan kemanfaatan. Menurutnya, makna *maṣlahah* itu adalah mendatangkan manfaat atau menghindari kemudharatan. Sedangkan yang dimaksud dengan manfaat disini adalah ungkapan kenikmatan atau apa saja jalan menuju kepada kenikmatan. Adapun yang dimaksud dengan kemudharatan adalah ungkapan rasa sakit atau apa saja jalan menuju kepada kesakitan. Ibn Abd as-Salam, kata Ahmad ar-Raisuni, membagi *maṣlahah* ada empat, yaitu kenikmatan, sebab-sebab kenikmatan, kebahagiaan dan sebab-sebab yang membuat kebahagiaan.⁵

Dengan demikian *maṣlahah* adalah suatu kemaslahatan yang tidak memiliki dalil dasar tetapi tidak ada pembatalannya. Jika terdapat suatu kejadian yang tidak ada ketentuan syariat dan tidak ada ‘*illat* yang keluar dari syara’ yang menentukan kejelasan hukum kejadian tersebut, kemudian ditemukan sesuatu yang sesuai dengan hukum syara’, yakni ketentuan yang berdasarkan pemeliharaan manfaat dan penolakan terhadap keburukan, maka kejadian tersebut dinamakan *maṣlahah*.⁶

2. Dasar Hukum *Maṣlahah*

a. Al-Qur’an

Surat Al-Anbiya [21] ayat 107

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

“Dan tiadalah kami mengutus kamu, melainkan untuk menjadi rahmat bagi seluruh alam” (QS. Al-Anbiya:107).⁷

⁵ Ahmad ar-Raisuni, *Naariyah al-Maqasid ‘inda al-Imam asy-Syatibi* (Herndon: ad-Dar al-‘Alamili al-Fikr al-Islamiy, 1995), 256)

⁶ Rachmat Syafe’i, *Ilmu Ushul Fiqih* (Bandung: Pustaka Setia, 2007), 92.

⁷ Departemen Agama RI, *Al - Qur’ān dan Terjemahannya*, (Semarang: CV Asy-Syifa”, 1984), 659.

Dalam ayat ini, Allah SWT menerangkan tujuan-Nya mengutus Nabi Muhammad SAW yang membawa agama Islam, tidak lain hanyalah agar mereka berbahagia di dunia dan akhirat. Allah mengabarkan bahwa Nabi Muhammad SAW sebagai rahmat bagi semesta alam, yaitu Dia mengutusNya sebagai rahmat bagi seluruh umat. Sedangkan, barangsiapa yang menolak dan menentangnya, niscaya dia akan merugi di dunia dan akhirat.⁸

b. As-Sunah

Hadīth Rasulullah yang diriwayatkan oleh Ibn Maḥjah juga menjelaskan mengenai larangan untuk berbuat madharat yang dapat menyebabkan rusaknya kehidupan manusia dimana hal ini digunakan dalam mengistinbath kan hukum dengan metode *maṣlaḥah*. Hadīth ini berbunyi:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ سَعْدُ بْنُ سِنَانَِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ

صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَرَ⁹

“Dari Ibn Yahya bercerita kepada kami, bahwa Abdur Razzaq bererita kepada kita, dari Jabir al-Jufiyyi dari Ikrimah, dari Ibn Abbas: Rasulullah SAW bersabda, “Tidak boleh berbuat madharat dan pula saling memadharatkan”. (H.R Ibnu Majah).

Hadist diatas menekankan kepada kita agar jangan melakukan sesuatu yang membuat orang lain merasa tidak nyaman serta jangan membuat kemudharatan (sesuatu yang membahayakan) untuk dirimu dan orang lain. Islam melarang untuk berbuat mudharat pada orang lain maupun diri sendiri. Contoh mudharat bisa terhadap badan, harta, anak, hewan ternak dan lainnya.

⁸ Ibid, 659.

⁹ Abi Abdillah Muhammad Ibn Yazid al-Qazwini, *Sunan Ibn Majah, Juz 2 (Bairut: Dar a-Fikr, 1415 H)*

Dalam Islam tidak ada hukum karma, karena setiap perbuatan yang terjadi atas kehendak Allah Swt. Akan tetapi, islam mengajarkan bahwa apa yang kita tanam, itulah yang akan kita tuai. Dari sini jelas bahwa islam lebih menekankan pada konteks amal khairiyah.¹⁰

3. Macam-macam *Maşlahah*

Para Ushul Fiqh mengemukakan beberapa pembagian *maşlahah*, jika dilihat dari beberapa segi antara lain:

1. Dari segi keberadaannya dihubungkan dengan didukung dan tidaknya, ada tiga macam yaitu:

- a. *Maşlahah Mutabarah*

Yaitu *maşlahah* yang didukung oleh syara' baik langsung maupun tidak langsung yang memberikan petunjuk pada adanya *maşlahah* yang terjadi alasan dalam menetapkan hukum. Maksudnya, adanya dalil khusus yang menjadi dasar bentuk dan jenis kemaslahatan tersebut. Contoh dalil nash yang menunjuk langsung kepada *maşlahah* misalnya, dilarang mendekati perempuan yang sedang haid dan dilarang melakukan zina untuk memelihara kehormatan manusia.¹¹

Dilihat dari langsung maupun tidak langsungnya petunjuk (dalil) terhadap *maşlahah* tersebut, terbagi menjadi dua:¹²

- 1) *Munasib Mu'atstsir*, yaitu adanya petunjuk langsung dari pembuat hukum yang memerhatikan *maşlahah* tersebut. Maksudnya, ada petunjuk shara' dalam bentuk ijma' atau nash yang menetapkan bahwa

¹⁰ Ibid, 785

¹¹ Firdaus, *Ushul Fiqh "Metode Mengkaji dan Memahami Hukum Islam secara Komprehensif*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), 84.

¹² Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Jakarta: Kencana 2008), 351-352.

maṣlahah itu dijadikan alasan dalam menetapkan hukum. Contohnya dilarang mendekati perempuan yang sedang haid dengan alasan haid tersebut merupakan penyakit. Hal ini disebut *maṣlahah* karena menjauhkan diri dari penyakit.

2) *Munasib Mu'alim*, yaitu tidak adanya petunjuk langsung dari syara' baik dalam bentuk nash atau ijma' tentang perhatian syara' terhadap *maṣlahah* tersebut, namun secara tidak langsung ada. Contohnya berlanjutnya perwalian ayah terhadap anak gadisnya dengan alasan anak tersebut belum dewasa. Belum dewasa tersebut menjadi alasan bagi hukum yang sejenis itu, yakni peralihan dalam harta milik anak kecil.

b. *Maṣlahah Mulghah*

Yaitu kemaslahatan yang ditolak oleh syara', bertentangan dengan ketentuan syara', bahkan ditolak dan dianggap batil oleh syara'. Dengan kata lain *maṣlahah* ini bertentangan dengan nash atau dalil yang sudah jelas dengan kata lain hanya dianggap baik oleh akal manusia saja.¹³

Contohnya emansipasi wanita dalam menyamakan derajatnya dengan laki-laki dalam memperoleh harta warisan. Namun, hukum Allah berbeda dengan apa yang dianggap baik oleh akal manusia, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an mengenai hukum waris yang terdapat perbedaan perolehan warisan antara laki-laki dan perempuan.¹⁴

c. *Maṣlahah Mursalah*

¹³ Asnawi, "Konseptualisasi Teori Masalahah," *Jurnal Filsafat dan Budaya Hukum*, (2014), 320.

¹⁴ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 1*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu 1990), 376.

Yaitu kemaslahatan yang keberadaannya dipandang baik oleh akal, sejalan dengan tujuan syara' dalam menegaskan hukum. Namun, didalam nash secara khusus yang memerintahkan dan melarang untuk mewujudkan. Hal ini dapat dilihat dari sekumpulan nash (ayat atau hadist) dan makna yang dikandungnya.¹⁵

Para ulama berbeda pendapat dalam menyikapi *maṣlaḥah mursalah*. Imam Maliki dan kalangannya menyebutnya dengan sebutan *maṣlaḥah mursalah*, al-Ghazali menyebutnya dengan istilah *istishlahi* (teleologis), para ulama ushul fiqh menyebutnya sebagai *al-munasib al-mursal al-mula'im*, sedangkan sebagian ulama menyebutnya dengan *al-istidlal al-mursal* (pengambilan hukum yang lepas), sementara Imam Haromain dan Sam'ani memutlakkan dengan sebutan *istidlal* saja.¹⁶

2. Dari segi kekuatannya sebagai Hujjah dalam menetapkan hukum ada tiga macam yaitu : *maṣlaḥah dharuriyyah*, *maṣlaḥah hajiyyah* dan *maṣlaḥah tahsiniyyah*.¹⁷

a. *Maṣlaḥah Dharuriyyah*

Yaitu kemaslahatan yang berhubungan dengan kebutuhan pokok umat manusia di dunia dan di akhirat. Artinya, kehidupan manusia tidak punya arti apa-apa jika salah satu dari prinsip yang lima itu tidak ada.¹⁸ Kelima prinsip yang dimaksud dalam *maṣlaḥah* ini yaitu:

1) memelihara agama;

¹⁵ Firdaus, *Ushul Fiqh "Metode Mengkaji dan Memahami Hukum Islam secara Komprehensif*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2004), 84.

¹⁶ Asnawi, *Konseptualisasi Teori Masalahah*, *Jurnal Filsafat dan Budaya Hukum*, (2014), 42.

¹⁷ Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 196), 327-328.

¹⁸ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Jakarta: Kencana 2008), 349.

- 2) memelihara jiwa;
- 3) memelihara akal;
- 4) memelihara keturunan;
- 5) memelihara harta.

Kelima prinsip tersebut merupakan tiang penyangga kehidupan dunia agar umat manusia dapat hidup aman dan sejahtera.¹⁹ Contoh dari lima prinsip yang menjadi tujuan syari'at dalam *maṣlaḥah dharuriyyah* ini adalah; Allah melarang murtad sebagai bentuk memelihara agama, melarang membunuh untuk memelihara jiwa, melarang minum-minuman keras memelihara akal, melarang berbuat zina memelihara keturunan dan melarang mencuri sebagai bentuk memelihara harta. Jadi, jika *maṣlaḥah* ini tidak tercapai, maka akan terjadi mafsadah, kehancuran dan juga tidak tercapainya kebahagiaan akhirat bahkan bisa mendatangkan siksa.

b. *Maṣlaḥah Hajiyah*

Adalah kemaslahatan yang dibutuhkan untuk menyempurnakan atau mengoptimalkan kemaslahatan pokok (*al-mashalih al-khamsah*) yaitu berupa keringanan untuk mempertahankan dan memelihara kebutuhan mendasar manusia (*al-mashalih al-khamsah*). Dengan kata lain, jika tingkat kemaslahatan *hajiyah* ini tidak tercapai, maka tidak akan merusak lima prinsip yang sudah dijelaskan diatas, tetapi secara tidak langsung manusia akan mengalami kesulitan memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan harta mereka.²⁰

¹⁹ Muhammad Abu Zahrah, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 2014), 451.

²⁰ Amir Syafiruddin, *Ushul Fiqh Jilid 1*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1999) , 213

Contoh *maṣlahah hajiyah* yaitu diperbolehkan jual beli saham (pesanan), kerja sama dalam pertanian (*Muzara'ah*) dan ketentuan rukhsah (keringanan) dalam ibadah seperti rukhsah shalat dan puasa bagi yang sedang sakit maupun berpergian. Semua aturan tersebut di syariatkan oleh Allah untuk mendukung kebutuhan mendasar *al-mashalih al-khamsah* diatas.²¹

c. *Maṣlahah Tahsiniyyah*

Adalah kemaslahatan yang sifatnya komplementer (pelengkap), berupa keleluasan dan kepatutan yang dapat melengkapi kemaslahatan sebelumnya. Atau *maṣlahah* yang kebutuhan hidup manusia kepadanya. Tidak sampai tahap *dharuri*, juga tidak sampai tingkat memberikan kesempurnaan dan keindahan bagi hidup manusia.²²

Contohnya seperti dalam hal ibadah, dalam islam mensyariatkan berbagai cara menghilangkan najis dari badan manusia. Dalam kehidupan sehari-hari, islam menganjurkan untuk berperilaku sopan santun kepada sesama.²³

3. Dilihat dari segi manfaat atau kandungan, ada dua macam yaitu :

a. *Maṣlahah 'ammah*

Maṣlahah 'ammah adalah kemaslahatan yang menyangkut kepentingan orang banyak yang artinya bahwa kemaslahatan ini tidak berarti pada semua orang, tetapi berfokus pada kepentingan mayoritas umat atau kebanyakan umat. Misalnya, para ulama' membolehkan pembunuhan

²¹ Mukasana Pasariu, "Maslahat Dan Perkembangannya Sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam", *Jurnal Justisia*, Vo. 1 No. 04 (2014), 355.

²² Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Jakarta: Kencana 2008), 324.

²³ Salma, "Maslahah Dalam Perspektif Hukum Islam," *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, (2016).

penyebarkan bid'ah yang dapat merusak aqidah umat, karena menyangkut kepentingan orang banyak.²⁴

Contoh selanjutnya dalam kehidupan sehari-hari yakni sewa menyewa ruko, meskipun tujuan awal sewa menyewa untuk kepentingan umum guna menciptakan kesejahteraan masyarakat luas dengan menyediakan sarana dan fasilitas untuk kepentingan umum. Ternyata, dalam pelaksanaan sewa menyewa ini tak jarang terjadi penyewaan kembali dengan menaikkan harga untuk menuruti kepentingan pribadi atau kelompok tertentu dengan menggunakan dalih untuk kepentingan umum.

- b. *Maṣlahah khāṣṣah* yaitu kemaslahatan yang menyangkut kepentingan pribadi. Seperti halnya kemaslahatan yang berkaitan dengan pemutusan hubungan perkawinan seseorang yang dinyatakan hilang. Pentingnya pembagian kedua kemaslahatan ini berkaitan dengan prioritas mana yang harus didahulukan apabila antara kemaslahatan umum bertentangan dengan kemaslahatan pribadi. Dalam kemaslahatan pertentangan kedua kemaslahatan ini, Islam mendahulukan kemaslahatan umum dari pada kemaslahatan pribadi.²⁵
4. Sedangkan jika dilihat dari segi berubah dan tidaknya *maṣlahah*, Mushtafa al-Syatibi, membaginya menjadi dua macam yaitu:²⁶
 - a. *Maṣlahah al-tsubitsh* yaitu kemaslahatan yang bersifat tetap dan tidak berubah hingga akhir zaman. Untuk kemaslahatan ini dapat diberikan contoh, misalnya kewajiban shalat, puasa, zakat dan haji.

²⁴ Nasrun Haroen, *Ushul Fiqih, Jilid 1*, (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 1997), 116.

²⁵ Ibid, 116.

²⁶ Mushtafa Al-Syatibi, *Ta'lim al-Ahkam*, (Mesir: Dar al-Nahdhah al-'Arabiyyah, 1981), 281-282.

- b. *Maṣlahah al-mutaghayyirah* yaitu kemaslahatan yang berubah ubah sesuai dengan perubahan waktu, tempat dan subyek hukumnya. Kemaslaahatan ini berkaitan dengan permasalahan muamalah dan adat kebiasaan.

4. Kehujjahan *Maṣlahah*

Para golongan Maliki sebagai pembawa bendera *maṣlahah mursalah*, sebagaimana telah disebutkan, mengemukakan tiga alasan *maṣlahah* dapat dijadikan hujjah, yaitu :²⁷

- a. Praktek para sahabat yang telah menggunakan *maṣlahah mursalah*, diantaranya:

- 1) Sahabat mengumpulkan al-Qur'an ke dalam beberapa *mushaf*. Padahal hal ini tidak pernah dilakukan di masa Rasulullah Saw. Alasan yang mendorong mereka melakukannya tidak lain kecuali semata-mata karena *maṣlahah*, yaitu menjaga al-Qur'an dari kepunahan ataupun kehilangan kemutawatirannya yang disebabkan oleh meninggalnya sejumlah besar *hafidz* dari generasi sahabat. Selain itu, merupakan bukti nyata dari firman Allah:

إِنَّا نَحْنُ نَزَّاتْنَا الذِّكْرَ وَإِنَّا لَهُ لَحَافِظُونَ

“Sesungguhnya Kami-lah yang menurunkan al-Qur'an dan Sesungguhnya Kami benar-benar memeliharanya.” (QS. Al-Hijr : 9)²⁸

- 2) Khulafa ar-Rasyidun menetapkan keharusan menanggung ganti rugi kepada para tukang. Padahal menurut hukum asal, bahwa kekuasaan mereka didasarkan atas kepercayaan (amanah). Akan tetapi, jika seandainya mereka

²⁷ Muhammad Abu Zahrah, *Ushul Fiqih*, (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 2014), 455-458.

²⁸ Departemen Agama RI, *Al - Qur'an dan Terjemahannya*, (Kudus: Menara Kudus, 2006), 388

tidak dibebani oleh tanggung jawab mengantti rugi, mereka akan berbuat ceroboh dan tidak akan memenuhi kewajibannya untuk menjaga harta benda orang lain yang berada di bawah tanggung jawabnya. Sahabat Ali RA menjelaskan bahwa asas diberlakukannya ganti rugi (memberi jaminan) disini adalah *maṣlaḥah*. Ia berkata:

لا يصلح الناس الا ذاك²⁹

“Masyarakat tidak akan menjadi baik kecuali dengan jalan diterapkannya ketentuan tentang ganti rugi (jaminan).”

- 3) Umar Ibn Khattab sengaja menumpahkan susu yang dicampur air guna memberi pelajaran kepada mereka yang berbuat mencampur susu dengan air. Sikap Umar itu tergolong dalam kategori *maṣlaḥah*, bertujuan agar mereka tidak mengulangi perbuatannya lagi yaitu mencampur susu dengan air.
- b. Adanya *maṣlaḥah* sesuai dengan maqasid as-Syari' (tujuan-tujuan syari'), artinya dengan mengambil *maṣlaḥah* berarti sama dengan merealisasikannya maqasid as-Syari'. Begitu pula sebaliknya jika mengesampingkan *maṣlaḥah* berarti mengesampingkan maqasid al-Syari' adalah batal. Oleh karena itu, diwajibkan menggunakan dalil *maṣlaḥah* atas dasar bahwa ia adalah sumber hukum pokok (ashl) yang berdiri sendiri. Sumber hukum ini tidak keluar dari ushul (sumber-sumber pokok), bahkan terjadi sinkronisasi antara *maṣlaḥah* dan *maqasid as-Syari'*.

- c. Seandainya *maṣlahah* tidak diambil pada setiap kasus yang jelas mengandung *maṣlahah* selama berada pada konteks *maṣlahah-maṣlahah* syar'iyah, maka orang-orang mukallaf akan mengalami kesulitan dan kesempitan. Allah Swt :

يَعْلَمُ مَا بَيْنَ أَيْدِيهِمْ وَمَا خَلْفَهُمْ وَإِلَى اللَّهِ تُرْجَعُ الْأُمُورُ

“Dia tidak sekali-kali menajadikan untuk kamu dalam agama suatu kesempitan.” (QS. Al-Hajj : 76)³⁰

Golongan madzhab Maliki secara tegas menerima bahwa *maṣlahah* dapat dijadikan *hujjah* sehigga menurut mereka tidak mungkin terjadi pertentangan antara nash dan kemaslahatan manusia. Maka dengan sendirinya *maṣlahah* itu telah dapat menjadi dalil.

Golongan madzhab Hambali secara tegas juga menerima *maṣlahah* sebagai dasar pemikirannya yang kesepuluh dari dasar-dasar pembinaan fiqihnya, lima dari pertama sebagai dasar usuliyyah, yaitu :

- 1) Nusus yang terdiri dari al-Qur'an, sunah dan ijma';
- 2) Fatwa-fatwa sahabat;
- 3) Apabila terjadi perbedaan, imam ahmad memilih mana yang paling dekat dengan al-Qur'an dan as-Sunnah;
- 4) Hadist-hadist mursal;
- 5) Qiyas. Setelah digunakan lima dasar usuliyyah ini, baru digunakan lima besar perkembangan pemikiran fiqinya, yaitu :
- 6) Istihsan;
- 7) Sadd az-zara'I;

³⁰ Departemen Agama RI, *Al - Qur'an dan Terjemahannya*, (Kudus: Menara Kudus, 2006), 388

- 8) Ibtal al-ja'l, dan
- 9) *maṣlahah mursalah*

Salah satu penggunaan dari *maṣlahah* sebagai dasar pengembangan fiqihnya dapat dilihat dalam kasus yang diselesaikan tentang hukum peminum khamer pada siang hari di bulan puasa yang di jatuhi hukuman lebih berat dari biasanya. Maksudnya dalam *maṣlahah* agar perolehan hukuman lebih di maksimalkan, yaitu supaya pelaku peminum khamar tidak menganggap remeh hukuman di bulan puasa saja, melainkan juga pada bulan biasanya.³¹

Golongan Syafi'iyah telah menetapkan argumentasi yang mendasari statemennya, agar *maṣlahah* dapat menjadi dalil syara'. Akan tetapi, Imam syafi'i meletakkannya dalam qiyas. Imam al-Ghazali menetapkan *maṣlahah* sebagai *hujjah* harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini, yaitu:³²

- 1) Kemaslahatan tersebut termasuk dalam tingkatan atau kategori kebutuhan pokok (*dharuriyyah*). Artinya, untuk menetapkan suatu *maṣlahah* tingkatannya harus diperhatikan, apakah akan menghancurkan atau merusak lima unsur pokok tersebut atau tidak;
- 2) Kemaslahatan tersebut harus bersifat pasti dan tidak boleh disandarkan pada duaan (*zan*) semata-mata. Artinya, harus diyakini bahwa sesuatu itu benar-benar mengandung kemaslahatan;
- 3) Kemaslahatan tersebut harus bersifat universal, yaitu kemaslahatan yang berlaku secara umum dan untuk kepentingan kolektif, sehingga tidak boleh bersifat individual dan parsial;

³¹ Tarmizi, "Istinbath Jurnal Hukum," (Metro: STAIN Jurnal Siwo Metro), Vol 7, No. (2010): 57-59.

³² Imam al-Ghazali, *al-Mustafa min 'Ilm al-Usul* (Beirut: Dar Al-Kutub, t.th), 253

- 4) Kemaslahatan tersebut harus sejalan dengan intensi legislasi hukum Islam.

Sedangkan madzhab Hanafiyyah, *maṣlaḥah* tidak disebut secara tegas pada sebagian besar pemikiran fiqhnya. Hal ini bukan berarti mereka menentang *maṣlaḥah* sebagai dalil hukum Islam mereka mempunyai pendapat netral (jalan tengah) diantara pendapat golongan Maliki dan Syafi'i. Menurut mereka, istihsan yang dijadikan sebagai dalil hukum sesudah al-Qur'an, sunah, ijma' dan qiyas itu juga sebagian dari *maṣlaḥah mursalah* dalam mazhab Maliki. Sehingga hal ini yang mendasari keputusan mereka tidak menggunakan istihsan dalam perkara kesaksian orang yang tidak dikenal. Dari penjelasan ini, tampaknya dalam mazhab Imam Hanifah menggunakan metode sendiri yaitu istihsan.³³ Sarana ini sebenarnya penerapan ini secara tidak langsung terhadap *maṣlaḥah*, sebagaimana ditegaskan oleh Abd Wahhab Khallaf.³⁴

- 1) Mereka menggunakan istihsan. Salah satu jenis istihsan yang diakui ialah istihsan berdasarkan pada 'urf, dharurah dan *maṣlaḥah*. Hal ini menunjukkan bahwa mengakui *maṣlaḥah* sebagai dasar hukum. Tidak mungkin jika mereka mengakui adanya istihsan kemudian menolak berlakunya *maṣlaḥah*/istihsan.
- 2) Pelembagaan hukum atas dasar kemaslahatan (*maṣlaḥah mursalah*) tidak boleh bertentangan dengan tata hukum dan dasar-dasar penetapan nash.

³³ Tarmizi, "Istinbath Jurnal Hukum," *Op.Cit.*, 57

³⁴ Abd al-Wahhab Khallaf, *Ilm Usul al-Fiqh*, (Kairo: Maktabah al-Da'wah al-Islamiyyah, 1990), 86-87.

Berdasarkan dari pendapat golongan diatas dapat ditegaskan bahwa para jumbuh ulama menerima *maṣlahah* sebagai metode istinbath hukum dengan alasan:³⁵

- a) Hasil dari induksi terhadap ayat maupun hadist menunjukkan bahwa setiap hukum menganung kemaslahatan bagi umat manusia.
- b) Kemaslahatan yang diterima sebagai dasar hukum merupakan *maṣlahah* yang didukung oleh suatu dalil. *Maṣlahah* yang diakui haruslah dipandang sebagai 'illat atau tujuan hukum. Jadi, *Maṣlahah* sama dengan qiyas.
- c) Kemaslahatan manusia akan senantiasa dipengaruhi oleh perkembangan zaman, serta lingkungannya sendiri. Apabila, syari'at Islam terbatas pada hukum-hukum yang sudah ada saja, akan membawa manusia ke dalam kesulitan.

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa jumbuh ulama ushul fiqh pada dasarnya setuju dengan pemakaian *maṣlahah* sebagai hujjah dalam prakteknya. Meskipun, secara teoritis masih terdapat perbedaan pendapat antara golongan satu dengan yang lainnya.

B. *Ijārah*

1. Pengertian *Ijārah* (Sewa Menyewa)

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijārah* yang berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-wadl* yang berarti upah dan ganti yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan.³⁶ Secara

³⁵ Totok Jumentoro, *Kaidah Ushul Fikih*, (Jakarta: Amzah, 2009), 79.

³⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah 13*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.

etimologis *ijārah* adalah *mashdar* dari kata *اجر - اجرو (ajra- ya'jiru)* . Sedangkan dalam bahasa Indonesia diartinya “upah” atau “sewa” atau “imbalan”. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia kata sewa menyewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.³⁷

Secara terminologi, ada beberapa definisi *ijārah* yang dikemukakan para ulama fiqh dan para ahli. Menurut ulama Syafi'iyah, bahwa *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti atau imbalan.³⁸ Menurut Hanafiyah, *ijarah* merupakan akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.³⁹ Selain itu, menurut Ulama Malikiyah dan Hanabillah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang berubah dalam waktu tertentu dengan imbalan .⁴⁰

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq dalam fiqh sunah mendefinisikan *ijārah* diambil dari kata *Al-Ajr* yang artinya *'iwadh* (imbalan), dari pengertian ini pahala dinamakan *ajru* (upah mengupah). Adapun salah satu mengerai syarat *Ujrah* adalah besarnya upah atau imbalan yang akan dibayarkan harus jelas dan diketahui upahnya oleh kedua belah pihak.⁴¹

Dengan demikian, dapat diartikan dari pengertian di atas bahwa *ijārah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu orang yang menyewakan (*mu'jir*) sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa (*musta'jir*) untuk diambil manfaatnya dengan

³⁷ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan , *Kamus Besar Bahasa Indonesia. Cet, ke-13*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), 153.

³⁸ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121.

³⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), 114..

⁴⁰ Rahmat Syafei, *Op.Cit.*, 122

⁴¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah 5*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 258.

pembayaran upah, tanpa di ikuti dengan kepemilikan atas barang itu sendiri. Transaksi *ijārah* didasarkan pada adanya pengalihan hak manfaat.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Para ulama fiqh mengatakan bahwa yang menjadi dasar dibolehkannya akad *ijārah* adalah firman Allah dalam al-Qur'an dan hadist:

a. Al-Qur'an

Sewa menyewa diperbolehkan dalam Al-Qur'an. Hal itu secara tegas tercakup dalam surat.⁴²

Q.S Al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”⁴³

Dalam ayat diatas, jika dikaitkan dengan *ijārah*. Bahwa Allah SWT mengizinkan seseorang tersebut meminta manfaat dari tenaga orang lain yang diperkerjakan dan atau meminta manfaat dari suatu barang yang disewanya. Dengan pemberian upah atau kompensasi terhadap manfaat dari suatu jasa atau tenaga tenaga tersebut atas manfaat yang bisa dirasakan.⁴⁴

b. Hadist

⁴² Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020), 136-137.

⁴³Departemen Agama RI, *Al - Qur'an dan Terjemahnya*, (Kudus: Menara Kudus, 2006), 388

⁴⁴ Ibid, 389.

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ⁴⁵

“Berilah upah kepada para pekerja sebelum mengering keringatnya.”(HR.Ibnu Majah, *Shahih*).”

Hadist tersebut menegaskan bahwa dalam hal sewa, khususnya bagi mereka yang menggunakan jasa manusia untuk melakukan suatu pekerjaan, maka upah atau pembayarannya harus segera dibayar sebelum keringatnya kering, artinya dalam hal pembayaran upah harus segera dilakukan pembayarannya dan tanpa penundaan.⁴⁶ Dengan demikian, berdasarkan hadits diatas berisi tentang kebolehan akad *ijarah*. Karena, manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. Manfaat dalam konsep *ijarah* mempunyai pengertian yang sangat luas meliputi imbalan manfaat atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi, *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan yang disebut dengan sewa-menyewa.

c. Landasan *Ijma'*

Ijma' adalah landasan hukum *ijarah* selain al-Qur'an dan as-Sunnah. Para ahli hukum Islam telah menyetujui *ijarah* sejak zaman para sahabat hingga saat ini. Dalam kehidupan di dunia ini, ada individu yang kaya dan memiliki tempat tinggal, dan ada juga yang tunawisma. Penerimaan *ijarah* memungkinkan mereka yang tidak memiliki tempat tinggal untuk sementara

⁴⁵ Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid al-qazuwaini wa majah, *sunan ibnu majah*, juz 7, (Kairo: Mawqi wijarah auqaf al-mshriyah, t.th), 398.

⁴⁶ Abdullah Bin Abdurrahman Al Bassam, *Sharah Bulugul Maram*, Terj.Tahrin Suparta, Dkk, (Jakarta:Pustaka Azzam,2006), 72

menempati rumah kosong milik orang lain dengan imbalan berupa uang sewa yang telah disepakati kedua belah pihak.⁴⁷

Ijarah telah diterima pada masa para sahabat karena, bermanfaat bagi umat manusia. Kebolehan *Ijarah* dimaksudkan untuk meningkatkan kehidupan sosial di dalam komunitas. Beberapa orang memiliki uang tetapi tidak dapat bekerja, sementara yang lain memiliki energi tetapi kekurangan sumber daya. Melalui *ijarah*, keduanya dapat mengambil manfaat satu sama lain dan membantu orang lain.⁴⁸

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *ijārah* itu hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa) dengan menggunakan lafal upah atau sewa.⁴⁹ Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

a. Rukun *Ijārah*

1) Aqid (orang yang berakad)

Yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa. Orang yang memberikan upah atau yang menyewakan disebut sebagai *mu'ajir*, sedangkan orang yang menerima upah atau orang yang menyewa disebut sebagai *musta'jir*. Disyaratkan agar *musta'jir* dan *mu'ajir* sudah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharuf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang

⁴⁷ Ibid, 117

⁴⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013). 116.

⁴⁹ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, 117.

belum mampu membedakan baik dan buruk, maka akad menjadi tidak sah.⁵⁰

2) *Ṣighāt* .(*ijāb* dan *qabūl*)

Ṣighāt ijārah adalah sesuatu yang digunakan untuk mengungkapkan maksud muta'qidain (para pihak), yakni berupa lafal atau ijab dan qabul untuk melakukan awalan berakad *ijārah* dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran hendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Seperti lafal menyewa, mempekerjakan. .⁵¹

3) Ujrah/Uang Sewa

Yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'ajir*. Dengan syarat hendaknya yaitu:⁵²

- a) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu, ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- b) Uang sewa harus diserahkan bersama dengan penerimaan barang yang disewanya. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya juga harus lengkap. Yaitu, manfaat dari pembiayaan uang sewa yang menjadi objek sewa menyewa.
- c) Imbalan atau upah, disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual-beli. Maka, akad ijarah tidak sah, apabila antara ijab dan qabul tidak berkesesuaian antara objek akad maupun batas waktu.

4) Manfaat

⁵⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Jilid 4*, (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2006), 205.

⁵¹ Hendi Suhendi, *Op.Cit*, 118.

⁵² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 126.

Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya seperti: waktu, upah serta tenaganya. Oleh karena itu jenis tempat maupun jenis pekerjaan harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena, transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah *fasid*. Oleh sebab itu, manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan seperti menyewa ruko, rumah dan sebagainya.⁵³

b. Syarat-syarat *ijarah*

Menurut M. Ali Hasan syarat-syarat *ijarah* adalah :⁵⁴

1) Pelaku sewa menyewa haruslah berakal (waras)

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh). Menurut mereka, *ijarah*-nya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad ini tidak harus mencapai usia balig, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad al-*ijarah*. Namun, mereka mengatakan akad *ijarah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.

2) Kerelaan kedua belah pihak (*an-Tharadhin*).

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan keralannya untuk melakukan akad *ijarah*, dan para pihak berbuat atas kemauan sendiri. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka

⁵³ Nasrun Haroen, *Op.Cit*, 233.

⁵⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2003), 227-231.

akadnya tidak sah.⁵⁵ Hal ini berdasarkan kepada firman Allah dalam surat an-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِّنْكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang batil, kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka.”⁵⁶

Berdasarkan ayat diatas, Allah SWT menerangkan bagi orang yang berakad ijarah disyaratkan agar mengetahui manfaat barang yang disewannya dengan sempurna, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan di kemudian hari.⁵⁷

3) Unsur pokok (barang, harga dan jangka waktu)

Dalam unsur pokok yang terutama dalam *ijarah* yakni sesuatu yang dihalalkan oleh syara' Ulama Fiqh sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh, serta tidak boleh menyewakan rumah atau ruko untuk berjudi.

4) Ada barang yang diserahkan.

Barang yang diserahkan adalah barang yang dapat dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.

⁵⁵ Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 232.

⁵⁶ Departemen Agama RI, *Al - Qur'an dan Terjemahannya*, (Kudus: Menara Kudus, 2006), 83.

⁵⁷ Ibid, 84

4. Macam-macam *Ijārah*

Ijārah (sewa menyewa) dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori berdasarkan objeknya, yaitu:⁵⁸

- a. *Ijārah* atas manfaat (*ijārah 'ain*), dikenal dengan istilah sewa-menyewa. Objek akad pada bagian pertama *ijarah* adalah manfaat dari suatu benda. Mengenai hukum *ijārah*, hukumnya adalah diperbolehkan mendapatkan keuntungan seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk perdagangan, mobil untuk kendaraan atau angkutan, serta pakaian dan perhiasan untuk keperluan pribadi. sewa-menyewa yang bersifat manfaat ini yakni yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupu benda tidak bergerak, seperti sewa ruko. Dan ada yang hukumnya haram jika barang yang disewakan dilarang oleh syariat Islam.
- b. *Ijārah* atas pekerjaan (*ijārah amal*), dikenal dengan istilah upah-mengupah. Tujuan akad dalam *ijarah* bagian kedua ini adalah untuk mengerjakan tugas atau amal seseorang. *Ijārah* dalam hal ini adalah akad untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, membuat pakaian, memindahkan produk, memperbaiki kulkas atau mesin cuci, dan lain sebagainya.

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Akad *ijārah* merupakan jenis akad yang lazim. Oleh sebab itu dapat menyebabkan adanya hak dan kewajiban bagi para pihak yang berakad. Dibawah

⁵⁸ Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 236.

ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa :⁵⁹

a. Hak dan kewajiban pihak penyewa (musta'jir)

- 1) Ia berhak memakai objek yang disewa harus sesuai dengan manfaat yang terdapat pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- 2) Ia wajib merawat barang yang disewa.
- 3) Wajib Membayar ujarah sesuai kesepakatan pada waktu yang telah ditentukan.
- 4) Menerima manfaat dari objek yang disewanya.
- 5) Selama memanfaatkan barang yang disewa tidak mendapat gangguan dari pihak ketiga.

b. Hak dan kewajiban pemilik objek akad ijarah atau pihak yang menyewakan (mu'jir).

- 1) Ia berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Merawat objek yang disewakan hingga barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Menyerahkan manfaat kepada penyewa atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 4) Bertanggung jawab terhadap semua cacat dari barang yang disewakan.
- 5) Memiliki hak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

⁵⁹ Rachmat Syafe'i, *Op. Cit.*, 131-135.

- 6) Menerima kembali barang atau objek yang diakadkan dengan diakhir masa sewa.

Dalam akad *ijarah* yang berupa menyerahkan sesuatu (memberikan barang sewa atau membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan), dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tataan barang yang disewakan).⁶⁰

6. Pengalihan Hak Sewa.

Pengalihan sewa ialah memindahkan barang sewanya kepada pihak lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat mengalihkan atau mengulangsewakan kembali sesuatu barang sewanya kepada pihak ketiga dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Jika, seandainya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka pengalihan atau mengulangsewakan ini tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian.⁶¹

Menanggapi hal ini menurut ahli-ahli hukum Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Sementara, menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, dalam Syamsul Anwar "Hukum

⁶⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 73-74.

⁶¹ Soleh Aminullah, "Pengalihan Hak Sewa Dalam Prepektif Fikih Mu'amalah, KUHPer dan KHES," *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah Vol. 5 No. 2* (2020), 40-41.

Perjanjian Syariah” mengatakan, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahannya).⁶²

Menurut Imam Nawawi, pengalihan didalam ijārah hukumnya mutlak sah ketika sesuai dengan akad kesepakatan. Sedangkan Imam Bukhori menjelaskan bahwa, ijārah akan batal ketika tidak memenuhi syarat dalam pengerjaannya, dan ketika ijārah itu membutuhkan terhadap dalil. Maksud dari penjelasan tersebut adalah ketika salah satu syarat yang membentuk unsur sah (akibat hukum) tidak terpenuhi maka ijārah tersebut dianggap batal, serta tidak adanya dalil yang menerangkan terhadap perbuatan yang dilakukan.

Menurut Sayyid Sabiq, penyewa diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan tersebut kepada orang lain, dengan syarat penggunaan barang tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan awal akad. Misalnya, penyewaan sebuah ruko, ketika awal akad dinyatakan bahwa ruko itu disewa untuk berjualan, kemudian ruko tersebut disewakan lagi kepada penyewa ketiga, maka ruko tersebut juga harus digunakan untuk berjualan pula. Penyewa kedua boleh menyewakan lagi dengan harga serupa pada waktu ia menyewa atau kurang sedikit atau bahkan lebih mahal dari harga penyewaan pertama. Hal ini boleh-boleh saja dilakukan, kebiasaan seperti ini disebut *al-khulwu*.⁶³

Pada hakikatnya pihak penyewa dapat melakukan pengalihan hak sewa atau menyewakan kembali objek sewanya kepada pihak lainnya berdasar ketentuan yang ditetapkan, maka penggunaan barang sewaan haruslah selaras dengan pemakaian yang pertama, sehingga mencegah terjadinya kerusakan pada barang

⁶² Ibid, 41.

⁶³ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1983), 238.

yang disewakan. Apabila ditemukan ketidaksesuaian dalam perjanjian sewa antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan, maka dalam mengulangsewakan objek sewa tersebut tidak diperbolehkan lantaran telah melanggar perjanjian yang disetujui sebelumnya.⁶⁴

Dengan demikian, praktik menyewakan kembali objek sewa oleh penyewa, beranjak dari penjelasan diatas tentunya dapat dipahami bahwa perlunya kesepakatan dalam suatu akad atau perjanjian dalam sewa menyewa yang bertujuan mengikat yang menyewakan objek dengan penyewa objek, dengan tujuan salah satu pihak tidak melanggar atau menyimpang dari perjanjian tersebut, bila mana dalam salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut tentunya lebih mudah untuk menyelesaikannya baik penyelesaian secara kekeluargaan maupun secara hukum melalui lembaga peradilan. Bilamana dalam sewa menyewa tanpa perjanjian tertulis tentu dalam sewa menyewa tersebut tetap dijelaskan disaat akad atau dikemudian hari penyewa mengalihkan atau memanfaatkan objek sewa tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain, penyewa harus menyampaikan atau minta izin kepada pemilik objek.⁶⁵

7. Dasar Hukum Pengalihan Hak Sewa.

Dalam hal ini berbagai ulama berbeda pendapat tentang boleh tidaknya penyewa mengalihkan hak sewa aset yang disewanya, antara lain:

- a. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB IX tentang ijarah, bagian keempat pasal 310 dijelaskan bahwa “*Musta’jir* dilarang menyewakan dan

⁶⁴ Jaih Mubarak, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), 148.

⁶⁵ Duski Ibrahim, *Al-Qawaid Al-Fiqhiyah Kaidah-kaidah fiqh*, (Palembang: Noerfikri, 201), 84.

meminjamkan ma'jur kepada pihak lain, kecuali atas izin dari pihak pertama (mu'jir)".⁶⁶

- b. Dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 dijelaskan bahwa "*Musta'jir* boleh menyewakan kembali (al-ijarah min al-bathin) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan oleh *mu'jir* dalam konteks *ijarah 'ala al-a'yan*".⁶⁷
- c. Ulama Hanabilah berpendapat bahwa penyewa menyewakan kembali barang sewaan tidak diperbolehkan, kecuali atas izin pemilik atas barang sewaan tersebut. Berlandaskan pada hadist Imam Abu Daud yaitu "Tidak halal keuntungan atas barang yang tidak dalam jaminanmu).⁶⁸

Selanjutnya, yaitu mengenai isu hukum jumlah uang sewa (ujrah) pengalihan hak sewa lebih tinggi dibanding dengan jumlah ujarah sewa yang pertama. Dalam hal ini para ulama berbeda pendapat, antara lain:

- a. Menurut Ulama Hanafiyah, berpendapat bahwa penyewa tidak diperbolehkan mengalihkan objek yang telah disewanya kepada pihak ketiga dengan harga yang lebih tinggi. Apabila terjadi, kelebihan dan keuntungan wajib dijadikan dana sosial.
- b. Dalam *Mi'yar Syar'i* yang diterbitkan AAOFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*), ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabillah, menetapkan bahwa "Penyewa boleh melakukan pengalihan hak sewa terhadap objek yang telah disewanya kepada pihak ketiga dengan jumlah ujarah yang sama, lebih tinggi atau lebih

⁶⁶ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: t.p, 2011), 83.

⁶⁷ Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah

⁶⁸ Jaih Mubarak, *Op-Cit.*, 154.

rendah, baik secara tunai maupun dicicil dengan syarat pemilik barang sewa tidak melarangnya.”⁶⁹

8. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Menurut ulama Hanfiyyah, akad *ijārah* bisa rusak dengan adanya udzur. Apabila ada udzur, namun akad tetap dilanjutkan maka akad tidak mengikat kedua belah pihak (*ghair lazim*). Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak terikat dalam perjanjian sehingga tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal-balik. Bahkan, jika salah satu pihak meninggal dunia, maka perjanjian sewa menyewa tidak akan batal maupun berakhir, asalkan yang menjadi objek perjanjian sewa masih ada dan sampai habis masa kontraknya.⁷⁰ Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya dan berakhirnya sewa menurut Ulama Hanfiyyah sebagaimana dikutip oleh Imam Mustofa sebagai berikut:⁷¹

a. Terjadinya pailit atau bangkrut dari pihak penyewa.

Maksudnya apabila si penyewa tidak mampu membayar biaya sewa atau upah jasa atau pekerjaan, sekalipun udzur tersebut datang dari salah satu pihak. Misalnya, seorang menyewa ruko untuk berdagang kemudian ruko tersebut terkena bencana tanah longsor sehingga menyebabkan ruko tersebut rusak parah dan tidak dapat ditempati kembali, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.

b. Terjadinya aib pada barang sewaan.

⁶⁹ AAOFI, *Shari'a Standards Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*. Bahrain.

⁷⁰ Hasan Ayub, *Fiqh al-Muamalat al-Maliyat fi al-Islam* (Kairo: Dar al-Salam, 2010), 246.

⁷¹ Imam Mustofa, *Fikih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), 113.

Apabila jika barang sewaan mengalami kerusakan yang merupakan kelalaian dari pihak penyewa (*musta'jir*), misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan penggunaan barang tersebut. Dalam hal ini, pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan.

c. Rusaknya barang yang disewakan.

Maksudnya apabila barang yang disewakan mengalami kerusakan atau sama sekali tidak dapat dipergunakan lagi sesuai perjanjian para pihak, misalnya menyewa ruko dan ruko tersebut mengalami kerusakan pada dinding ruko.

d. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang telah tercapai tujuannya atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir dengan pihak yang menyewakan dapat *iqalah* (menarik kembali barang yang disewakan).⁷²

⁷² Ibid, 113

BAB III

PRAKTIK PENGALIHAN HAK SEWA RUKO DI DESA KETRO KECAMATAN TULAKAN KABUPATEN PACITAN

A. Gambaran Umum Desa Ketro

1. Sejarah Desa Ketro

Desa Ketro berdiri pada tahun 1849 yang dipimpin oleh kepala desa pertama yang bernama DJOKERTO, seorang abdi dari Gusti Kanjeng Bupati Pacitan. Pada masa itu Desa Ketro merupakan suatu kecamatan yang bernama Kecamatan Montongan yang wilayahnya mencakup daerah Tegalombo. Pada tahun 1903, Kecamatan Montongan dipecah menjadi beberapa kecamatan, menurut camat terakhir yang bernama Sosrohadi Kusumo serta cerita dari pejabat kecamatan pada saat terakhir yang bernama Mortosudewo, pada saat itu Montongan masih menjadi kecamatan, dan seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk serta kepentingan lainnya Kecamatan Montongan dipecah kembali menjadi beberapa desa dari tahun 1998 sesuai perintah kepala desa yaitu Kabul yang masih menjabat hingga sekarang. Serta untuk kecamatan sekarang diganti menjadi bagian Tulakan sedangkan, Montongan diganti menjadi dusun serta desanya diganti menjadi Desa Ketro, akan tetapi saat ini nama Montongan masih dipakai sebagai nama pasar yang menjadi pusat transaksi jual-beli serta ikonik dari Desa Ketro. Secara geografis Desa Ketro merupakan desa yang mayoritasnya sebagian daratan yang berbentuk persawahan dan perkebunan yang cukup luas dan subur. Sehingga, mayoritas masyarakat Desa Ketro merupakan seorang petani, pekebun, peternak dan berdagang. Pada umumnya masyarakat Desa Ketro menggarap sawahnya dengan ditanami padi. Sedangkan,

untuk wilayah perkebunannya masyarakat desa macanan pada umumnya akan menanami singkong, pepohonan, maupun rempah-rempah seperti (jahe, kunyit, lengkuas, kencur, kunci dll). Sementara untuk masyarakat peternak biasanya berternak sapi, kambing, ayam, ikan dll. Ketika, sudah memasuki masa panen mayoritas masyarakat menjual hasil panennya ke pedagang yang ada di Pasar Montongan. Desa Ketro dari dulu sudah terkenal dengan adanya sebuah pasar tradisional yang bernama Pasar Montongan. Dikarenakan pasar montongan ini menyediakan banyak sekali segala kebutuhan sandang,pangan maupun papan. Ditambah lagi, letaknya yang dari dulu sudah strategis jalan pintas bagi orang-orang menuju kota. Sehingga pada akhirnya banyak orang yang luar desa maupun kota banyak yang menjadi pedagang dan mencari nafkah di Pasar Montongan.¹

2. Letak Geografis

Desa Ketro merupakan salah satu dari Kecamatan Tulakan yang berada di wilayah pemerintahan Kabupaten Pacitan. Yang berada di Puncak Perbukitan dan memiliki hawa yang masih sejuk dan asri. Akan tetapi dilihat dari segi keberadaan Desa Ketro ini merupakan kawasan yang ramai dan alternative Wonokarto-Ponorogo sehingga sangat mudah untuk dijangkau. Yang mana Desa Ketro memiliki batas wilayah adapun batas wilayah Desa Ketro Dusun Montongan sebagai berikut:

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Pucangombo
- 2) Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Wonokarto (Ngadirojo)
- 3) Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Mrayan
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Wonosidi

¹ Suci Romelah, *Arsip Dokumen Desa Ketro*, Pacitan 13 November 2023

Desa Ketro terdiri dari beberapa areal ruko maupun kios di pasar, persawahan, perkebun dan rumah hunian. Areal Desa Ketro lebih banyak areal persawahan dan perkebunan daripada areal rumah hunian dan ruko. Area ruko tersebut adalah ruko yang ada di Pasar Montongan yang dikelola oleh pemerintah desa sebagai tambahan pemasukkan desa. Dan dalam hal ini kondisi ruko maupun kios pasar Montongan yang berada di Desa Ketro sudah banyak berpenghuni yang dikarenakan letaknya sangat strategis.²

3. Keadaan Penduduk

a. Jumlah Penduduk

Mengenai jumlah penduduk Desa Ketro, data terakhir yang dikumpulkan oleh petugas registrasi desa di awal bulan November 2023 adalah 4.628 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan 4.678 jiwa berjenis kelamin perempuan dengan 2.787 Kepala Keluarga (KK). Untuk Warga Negara Asing (WNA) tidak ada yang berdomisili di Desa Ketro.

b. Keadaan Pendidikan

Mengingat zaman semakin maju dan teknologi semakin canggih, penduduk Desa Ketro tidak mau ketinggalan zaman. Sebagian dari mereka tidak fanatik terhadap praktik keagamaan dan praktik keilmuan, sehingga mereka lebih mementingkan bekerja mencari uang daripada mencari ilmu. Namun, dengan kesadaran itu sebagian mereka juga ada yang sudah sadar betapa pentingnya sekolah, sebagian mereka ada yang mengirimkan anak-anak mereka ke sekolah-sekolah keagamaan dan juga mengizinkan anak-anak mereka untuk tetap lanjut ke jenjang perkuliahan. Dengan demikian adanya sebagian pemikiran mereka untuk mengizinkan

² Saniman, *Hasil Wawancara*, Pacitan, 17 September 2024

anak-anaknya mencari ilmu, secara tidak langsung mengurangi jumlah yang tidak sekolah/buta huruf dari 364 jiwa menjadi 182 jiwa.³

4. Struktur Organisasi Desa Ketro/ Pengurus Pasar Montongan

Untuk melaksanakan kegiatan administrasi Desa Ketro maupun kegiatan yang ada di Pasar Montongan telah dipilih susunan pengurus/pengelola yang ditentukan dalam musyawarah desa, adapun susunan organisasi Desa Ketro sebagai berikut:⁴

- 1) Kepala Desa : Kabul, SE
- 2) Sekretaris Desa : Agus Susanto
- 3) Kaur TU dan Umum : Suci Romelah, S.Pd
- 4) Kaur Keuangan : Ahmadi, S.Pd.I
- 5) Kaur Perencanaan : Imam Mustakis
- 6) Kasi Pemerintahan : Bambang Siswoyo
- 7) Kasi Kesejahteraan : Saniman
- 8) Kasi Pelayanan : Suci Romelah, S.Pd

Berikut nama-nama diatas merupakan anggota dari susunan organisasi yang ada di Desa Ketro, namun kemungkinan adanya perubahan susunan organisasi diatas akan terjadi beberapa bulan kemudian. Hal ini dikarenakan adanya anggota yang mau pensiun serta ada juga anggota yang sakit dan meninggal dunia yaitu Kepala Desa Ketro yang baru lama ini telah meninggal dunia pada hari Sabtu, 10 Agustus 2024.

5. Deskripsi Pasar Montongan

Pasar Montongan merupakan salah satu pasar yang berada di Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan yang terletak di Desa Ketro RT.04 RW.02, yang mana

³Saniman, *Hasil Wawancara*, Pacitan, 17 September 2024

⁴ Suci Romelah, *Arsip Dokumen Desa Ketro*, Pacitan 13 November 2023

desa tersebut merupakan salah satu dari 16 desa di wilayah Kecamatan Tulakan, yang mempunyai luas wilayah seluas 1.876,50 hektar. Untuk berdirinya pasar ini tidak ada yang tahu, sebab awal mula terbentuknya pasar ini dulunya merupakan pasar tradisional yang didirikan oleh warga sekitar. Sekitar tahun 1969 pasar ini dipindah ke sebelah selatan dari letak pasar yang sekarang dan disahkan tahun 1970. Pada akhirnya pada tahun 2014 dipindah di letak pasar yang sekarang dan mulai dibangun dan bekerjasama dengan sebuah koperasi untuk dilakukan perluasan serta pembangunan kios dan ruko dengan visi dan misi agar dapat meningkatkan perekonomian masyarakat Desa Ketro, setelah selesai pembangunan dan renovasi pasar ini disahkan pada tahun 2017 oleh Bupati Pacitan Bapak Indartato, awal mula tempat ini sebelum dipindah tiga kali dan dijadikan pasar yaitu masih terdapat kantor PKK, Masjid, Kantor Desa, Lapangan dan Puskesmas yang masih dijadikan satu tempat. Akhirnya tempat tersebut dipindah serta dipencar di beberapa tempat, agar pasar tersebut mempunyai tempat yang lebih luas lagi, sehingga pasar dapat menampung pedagang maupun pengunjung dari berbagai daerah.⁵

Pasar Montongan ini merupakan pasar tradisional, yang mana hanya ramai saat hari pasaran Jawa (PON) saja. Banyak pengunjung maupun pedagang bukan hanya dari desa setempat saja tetapi juga ada yang dari luar Kabupaten Pacitan, seperti dari Kabupaten Ponorogo, Trenggalek, Tulungagung, Magetan, Madiun dan sekitarnya. Rata-rata pedagang di pasar ini mereka menjual barang kebutuhan sehari-hari, seperti ; bahan makan berupa ikan, buah-buahan, sayuran, telur dan daging. Selain itu, di pasar ini ada juga yang menjual pakaian, alat-alat rumah tangga , parfum serta beerapa kebutuhan lainnya. Meskipun, hanya pasar desa yang ramai ketika (PON) saja, hal ini membuat jalan di sekitar Pasar Montongan macet total

⁵ Suci Romelah, *Arsip Dokumen Desa Ketro*, Pacitan 15 November 2023

yang disebabkan oleh, kurangnya juru parker dalam mengatur kendaraan terutama truk yang ingin putar balik sehingga membuat warga yang melintasi jalan tersebut terganggu. Dikarenakan, letak Pasar Montongan yang sangat strategis dan juga merupakan jalan pintas, yaitu terletak di pinggir jalan yang mana menjadi jalan alternative penghubungan Wonokarto-Ponorogo membuat pasar ini juga ramai pedagang dan pembeli di hari biasa, yang mana di hari biasa juga masih ada toko serta penjual yang buka di ruko maupun Los/Emper pasar bagian depan pasar yang disediakan oleh BUMDES dan sudah mereka sewa selama setahun.⁶

6. Fasilitas

Pasar Montongan memiliki luas sebesar 550 M, terdapat fasilitas yang di sediakan oleh Pemerintah Desa yang sudah disediakan di Pasar Montongan untuk masyarakat desa ketra maupun pengunjung, adapun bangunan yang ada di Pasar Montongan yaitu;⁷

- a. Ruko (bagian depan yang sudah disekat) : berjumlah 8
- b. Los/Emper (bagian belakang yang belum disekat) : berjumlah 12
- c. Mushalla : berjumlah 1
- d. Toilet : berjumlah 5
- e. Petugas Kebersihan : berjumlah 4

Selain fasilitas yang diberikan diatas, Pasar Montongan juga menyediakan lahan parkir yang luas bagi para pengunjung pasar yang letaknya berada di belakang mushalla samping pasar, sehingga para pengunjung tidak perlu jauh-jauh untuk memarkir kendaraannya dan untuk keamanannya sudah terjamin, karena ada tukang

⁶ Bambang Siswoyo, *Hasil Wawancara*, Pacitan 10 Juni 2023

⁷ Bambang Siswoyo, *Hasil wawancara*, Pacitan 10 Januari 2024

parkir yang menjaga kendaraan mereka, sehingga para pengunjung tidak perlu merasa khawatir kendaraan akan hilang.

Terkait kebersihan pasar, juga disediakan Tempat Pembuangan Sampah (TPS) yang terletak di paling pojok belakang, sengaja di tempatkan jauh dari lokasi pasar agar tidak menimbulkan bau yang dapat mengganggu kenyamanan para pengunjung ketika berbelanja di pasar. Selain itu, pengelola pasar juga menyediakan bagian kebersihan sendiri guna untuk membersihkan area pasar setelah bubar pasar dan membantu para penyewa los maupun ruko dalam memuang maupun memilah sampah.

B. Praktik Penyewaan Ruko di Pasar Montongan

1. Praktik penyewaan ruko di Pasar Montongan

Praktek sewa menyewa ruko di Pasar Montongan Desa Ketro telah dipraktikkan sejak zaman dahulu hingga berlangsung sampai saat ini. Hal tersebut dikarenakan adanya faktor saling menguntungkan antara para pihak yang berakad yakni baik pemilik maupun penyewa. Akan tetapi, pengelolaan penyewaan ruko di Pasar Montongan telah dirubah dari tahun 2017. Perubahan pengelolaan ini bersamaan dengan diresmikannya bangunan pasar yang baru, yang mana perpindahan pengelola tersebut berpindahnya pengelola dari hak kepemilikan ruko dari kepemilikan pribadi menjadi hak kepemilikan Desa Ketro. Biasanya pemerintah desa terlebih dahulu memberitahu apa saja persyaratan yang harus dipenuhi bagi calon penyewa melalui informasi yang ditempel di rolling door ruko yang kosong. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi bagi calon penyewa yang ingin menyewa los maupun ruko yang ada di Pasar Montongan secara spesifik sebagai berikut :

- a. Harus warga desa Ketro

- b. Membayar sewa tahunan sebesar Rp. 600.000,- untuk los Rp. 2.000.000 untuk ruko
- c. Apabila pendaftar lebih dari 1, maka akan dilakukan pengundian. Pengundian ini akan dilaksanakan di Balai Desa Ketro pada tanggal terakhir pendaftaran.

Setelah, dirasa telah memenuhi persyaratan dari pihak Desa Ketro, penyewa biasanya akan melakukan akad dengan pengurus pasar untuk mendaftarkan dirinya sebagai penyewa, kemudian para calon penyewa diminta untuk mengisi data diri di dalam formulir yang telah disediakan oleh pemerintah desa bersama dengan membayar harga sewa tahunan serta menentukan jenis bangunan mana yang akan disewa. Jika dirasa penyewa sudah menentukan jenis bangunan yang akan disewa, pengurus pasar menyerahkan bangunan miliknya untuk ditempati oleh penyewa dengan tujuan tertentu. Pemilik akan tetap mendapatkan keuntungan serta tujuan mereka dengan persetujuan BPD tercapai, dan penyewa yang menyewa bangunan tersebut juga mendapat keuntungan dengan menempati ruko maupun los yang telah disewanya.

Hal ini dibenarkan oleh informan yang pertama bapak Agus Susanto selaku sekretaris desa serta tangan kanan dari KADES Desa Ketro, beliau menerangkan :⁸

“Memang benar mbak, penyewaan ini sebenarnya sudah ada sejak zaman dahulu, sejak 1970 jauh sebelum adanya bangunan baru yang sekarang. Akan tetapi, penyewaan ruko zaman dahulu belum diawasi dan dikelola oleh pemerintah desa serta sifatnya masih milik pribadi. Sekitar tahun 2014 pasar ini dipindah ke posisi pasar yang sekarang dan mulai dibangun bangunan los dan ruko yang baru, pembangunan serta renovasi perluasan ini bekerjasama dengan sebuah koperasi dengan visi dan misi diharapkan adanya los dan ruko yang baru dapat meningkatkan perekonomian masyarakat Desa Ketro. Kerjasama ini bermaksud pihak koperasi hanya membantu penambahan dana pembangunan sebesar 95% dan tidak mengharapkan sistem bagi hasil, sebab antara pemerintah desa dengan koperasi dulunya satu visi misi yaitu ingin meningkatkan perekonomian warga desa Ketro. Akan tetapi pihak koperasi berpesan kepada kita, setelah jadi bangunan ruko pihak koperasi menyuruh kami untuk menyisakan satu saja bangunan ruko untuk sewaktu-waktu

⁸ Agus Susanto, *Hasil Wawancara*, Pacitan, 04 Juni 2024

mereka ingin menempati ruko tersebut. Pada tahun 2017 bangunan baru telah selesai dibangun dan direnovasi dan disahkan oleh Bupati Pacitan Bapak Indartato. Setelah disahkan bangunan tersebut siap dihuni dan pemerintah desa membuat syarat serta peraturan yang baru bagi calon penyewa. Peraturan yang sekarang yang dibuat oleh ketua BPD yakni bapak Budi Siswanto dikarenakan lebih mengutamakan kepuasan serta keuntungan bagi penyewa dan peraturan tersebut atas persetujuan melalui musyawarah dengan pegawai pemdes dan pak Kades melalui perantara saya, karena beliau sudah tidak bisa beraktivitas dikarenakan sakit stroke. Jadi yang semua urusan dan permasalahan sekarang diserahkan kepada saya.”

Informasi berikutnya, penulis melakukan wawancara bersama dengan Bapak Budi Siswanto selaku ketua BPD yang melegalkan peraturan baru sewa menyewa ruko maupun los yang ada di Pasar Montongan Desa Ketro. Beliau mengatakan bahwa:⁹

“Benar mbak saya selaku ketua BPD yang membuat peraturan tersebut untuk calon penyewa ruko maupun los di pasar ini telah dirubah dan dibuat oleh saya serta saya ajukan pada tahun 2016 melalui musyawarah. Peraturan tersebut saya buat dan disetujui oleh SEKDES serta pegawai pemerintah lainnya bertujuan untuk visi serta misi yang dibentuk yakni selain meningkatkan perekonomian pasar yaitu memberikan fasilitas yang layak untuk memudahkan mereka berjualan maupun berdagang dan juga demi kenyamanan calon penyewa. Selain harga yang relative murah ada satu hal yang kami buat yakni jika calon penyewa lebih dari 1 maka, akan dilakukan pengundian gunanya agar kita memberikan pelayanan yang baik serta adil bagi calon penyewa. Tidak lupa peraturan yang utama bahwa penyewa yang menyewa ruko tersebut harus ditempati sendiri dan tidak boleh ditempati orang lain, sebab jika terjadi perubahan dan kerusakan ruko yang disengaja maupun karena bencana alam itu merupakan tanggung jawab dari si penyewa bukan kami. Jika masa sewa masih ada dan penyewa sudah tidak ingin menempati ruko tersebut, maka harus mengembalikan kepada kami dan untuk uang sewa yang masih tersisa akan kami ganti rugi sesuai batas waktu sewa yang tersisa. Jika terjadi hal yang tidak diinginkan maka akan dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan.”

Informan berikutnya, yang penulis temui yakni Ibu Yayuk Ana selaku salah satu penyewa pertama serta membenarkan terkait beberapa syarat diatas yang ditentukan

⁹ Budi Siswanto, *Hasil wawancara*, Pacitan, 05 Juni 2024

oleh pemerintah Desa Ketro bagi calon penyewa yang ingin menyewa ruko di pasar Montongan, beliau mengatakan :¹⁰

“Saya menyewa ruko ini pada tahun 2018 sesudah bangunan pasar disresmikan digunakan untuk saya membuka toko plastik ini, pada saat saya mendaftarkan diri saat itu juga banyak warga yang ingin mendaftarkan dirinya sebagai penyewa, otomatis pada saat itu setelah kami semua mendaftarkan diri, kami semua disuruh menunggu oleh pengurus pasar untuk mengatur jadwal untuk dilakukan pengundian serentak di Balai Desa. Meskipun adanya pengundian tersebut untuk menentukan ruko mana yang akan kami tepati tidak sesuai dengan yang kami harapkan, kami sangat menghargai dan mematuhi akan peraturan tersebut. Toh juga peraturan tersebut juga ditujukan buat kita semua dengan tidak membedakan dan tidak menerapkan siapa cepat dia dapat. Setelah pengundian selesai kami melanjutkan proses akad secara lisan dan pembayaran sewa ruko untuk pertama kali sebesar Rp.2.000.000,- per tahunnya kepada pihak pengurus pasar di dampingi pak CARIK selaku tangan kanan dari pak KADES. Serta, untuk pembayaran selanjutnya pengurus pasar akan berkeliling dan menagih kami menggunakan surat perintah membayar ketika batas sewannya telah berakhir.”

Informan berikutnya yang penulis temui adalah Ibu Sulas, beliau selaku penyewa yang lain dan menjadi subjek pada kasus ini yang melakukan penyewaan ruko sewaan. Namun, sebelum membahas akan hal tersebut penulis menggali informasi kepada beliau terkait awal mula menyewa ruko tersebut kepada pihak pertama. Beliau mengatakan bahwa:¹¹

“Awal mula saya menyewa ruko tersebut sekitar awal bulan tahun 2020 digunakan sebagai tempat gudang penyimpanan barang dagangan, dikarenakan pada waktu itu toko saya sedang dalam masa perbaikan dan perluasan. Saya melakukan pendaftaran melalui KASI Pemerintahan yaitu Bapak Bambang Siswoyo. Setelahnya saya melakukan akad secara lisan dan berniat langsung ingin menyewa ruko tersebut selama 4 tahun. Jadi, saya membayar uang sewa awal sebesar Rp. 8.000.000,- kepada beliau secara lisan dan tunai. Karena, pada saat saya melakukan akad hanya terdapat satu ruko yang kosong alhasil tidak perlu menunggu pengundian lagi dan bisa langsung saya tempati. Tidak lupa beliau mengatakan terkait aturan yang ada pada sewa menyewa ini bahwa jika terjadi perubahan dan kerusakan yang disengaja

¹⁰ Yayuk Ana, *Hasil Wawancara*, Pacitan 05 Juni 2024

¹¹ Sulas, *Hasil Wawancara*, Pacitan 01 Juni 2024

maupun karena bencana alam maka itu merupakan tanggung jawab dari si penyewa bukan pemilik.”

Dari beberapa hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa yang dilaksanakan di Desa Ketro Dusun Montongan Kabupaten Pacitan dilakukan hanya dilakukan secara lisan ketika awal akad perjanjian dan tahun berikutnya pengurus pasar akan berkeliling pasar guna menagih kami melalui surat perintah pembayaran jika tiba waktunya batas waktu sewa telah habis. Jika batas waktu sewa masih ada penyewa wajib mengembalikan ruko kepada pemerintah desa maka, uang sisa sewa ruko yang tersisa akan dikembalikan oleh pemerintah desa sesuai dengan sisa sewa berdasarkan waktu yang tersisa.

Pada praktik perjanjian sewa menyewa ruko di pasar Montongan Desa Ketro Dusun Montongan Kabupaten Pacitan, jika terjadi suatu perubahan dan kerusakan baik karena kesalahan penyewa atau karena faktor alam semua yang bertanggung jawab atas kerusakan tersebut adalah pihak penyewa. Karena mereka memiliki prinsip bahwa setelah objek disewakan maka pemerintah tidak lagi mempunyai hak atas objek tersebut dan semua yang terjadi setelah akad dilaksanakan adalah tanggung jawab penyewa.

2. Praktek pengalihan hak sewa ruko di Pasar Montongan

Secara umum, praktek pengalihan hak sewa ruko yang ada di Pasar Montongan Desa Ketro Kabupaten Pacitan menunjukkan masyarakat melakukan praktek tersebut atas dasar rela sama rela. Sementara faktor yang menimbulkan terjadinya praktek pengalihan hak sewa ruko disebabkan karena, adanya rasa ingin memiliki secara secara instan untuk memenuhi kebutuhan perekonomian mereka. Kemudian, ruko

pasar yang berpotensi baik dalam segi tata letak yang strategis dan pemanfaatan, dapat menghasilkan perekonomian yang baik sehingga terpenuhinya sehari-hari.

Adapun hasil wawancara dengan Ibu Sulas sebagai pihak kedua yang melakukan pengalihan hak sewa kepada pihak ketiga mengatakan bahwa:¹²

“Awalnya saya mengalihkan sewa ruko kepada orang lain ketika ada yang mencari tempat untuk berdagang kebetulan masa sewa ruko saya tersebut masih 2 tahun lagi dan sudah tidak saya pakai lagi akhirnya saya menyewakan kembali ruko tersebut. Karena, merasa iba dan membantu memberikan tempat yang strategis yang diinginkan, tanpa harus menunggu sistem pengundian, sebab akan banyak sekali yang ingin mendaftar sebagai calon penyewa ruko saya jika kosong, sekaligus balik modal saya dalam menyewa ruko tersebut selama 4 tahun. Untuk melakukan praktek ini saya tidak meminta izin terlebih dahulu kepada pengurus pasar maupun ketua BPD. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu pengurus pasar mengetahui adanya praktek pengalihan hak sewa ini. Akhirnya, saya meminta izin kepada pengurus pasar untuk melakukan praktek ini, akan tetapi beliau menyarankan agar saya meminta izin kepada Sekdes (Carik). Namun, karena saya takut jika tidak diizinkan, akhirnya saya berbicara dengan Pak Sis untuk bekerjasama menutupi praktek pengalihan hak sewa ini. Awalnya, beliau sempat menolak dan ragu, namun pada akhirnya beliau menerima kesepakatan yang saya ajukan dengan syarat membagi komisi yang saya peroleh sebesar 25% kepada beliau.”

Jadi menurut hasil wawancara Ibu Sulas, dalam pelaksanaan akad sewa menyewa ruko sewaan yang terjadi di Desa Ketro Dusun Montongan Pacitan, ada beberapa faktor yang melatarbelakangi para penyewa ruko menyewakan kembali barang sewaan yaitu:

- a. Adanya kebutuhan ekonomi yang mendesak penyewa sehingga penyewa yang memilih untuk menyewakan kembali ruko yang telah disewanya.
- b. Adanya kurangnya penegakan hukum bagi pelaku yang melakukan penipuan sehingga menciptakan adanya kesempatan bagi pejabat desa dan bagi penyewa dalam mencari keuntungan dari sistem sewa-menyewa ruko, mereka menyewa

¹² Sulas, *Hasil Wawancara*, Pacitan 15 September 2024

ruko dan ruko tersebut akan disewakan kembali kepada orang lain dengan harga sewa yang lebih tinggi sehingga penyewa pertama mendapat keuntungan dari akad sewa yang kedua.

- c. Adanya pemikiran dari para pelaku sewa menyewa juga menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya pengalihan hak sewa. Pihak kedua yang melakukan pengalihan hak sewa ini menganggap perjanjian yang dilakukan tersebut berhak melakukan apa saja dari keseluruhan ruko tersebut dan juga pemikiran bahwa yang pihak kedua lakukan tersebut sudah benar serta baik yaitu untuk membantu pihak ketiga dalam mencari ruko untuk tempat berdagang dengan menyerahkan sisa hak sewannya kepada pihak ketiga tanpa perlu menunggu adanya pengundian ruko, padahal dalam ketentuan syariat perjanjian sewa menyewa hanya merupakan perpindahan atas hak untuk mengambil manfaat dari objek yang disewa.
- d. Jika dalam praktek pengalihan hak sewa tersebut pihak pertama bapak Agus Susanto selaku tangan kanan KADES tidak mengizinkan:¹³

“Memang benar mbak, saya tidak mengizinkan beliau untuk melakukan pengalihan hak sewa ini, dengan alasan itu akan sangat merugikan pihak ketiga. Alasan saya tidak memperbolehkan praktek ini saya takut akan menjadi berbeda ketika sesudah ada kesepakatan antara pemilik dan penyewa, sehingga nantinya akan jadi permasalahan hukum dengan adanya praktek ini karena kepentingan dia sendiri serta mengakibatkan kerugian bagi pihak pertama dan pihak ketiga.”

Maka, seharusnya pihak kedua menghentikan prakteknya bukan malah berpikir bahwa pihak kedua masih mempunyai hak sewa serta dengan sepihak mengambil alih penyewaan ruko tersebut, sehingga melakukan penyewaan ruko sewaan. Walaupun dalam praktek tersebut dari ketua BPD masih

¹³ Agus Susanto, *Hasil Wawancara*, Pacitan 04 Juni 2024

mempertimbangkan dan mencari jalan keluar dari permasalahan tersebut, tetap tidak sah karena tidak mendapat izin dari pihak pertama.

Dengan demikian, penulis melakukan wawancara ulang kepada Ibu Sulas terkait masalah selanjutnya tentang permohonan perizinan kepada Pihak Desa Ketro, beliau mengatakan jika:¹⁴

“Kurang lebih sekitar setahun pasca praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan tersebut berjalan. Akhirnya pihak desa mencurigai praktek yang telah saya lakukan, sehingga hal tersebut ada yang melapor kepada Pak Agus selaku SEKDES Ketro, hal itu membuat saya mau tidak mau, akhirnya meminta perizinan kepada SEKDES dan juga Pak Budi selaku Ketua BPD Ketro. Hasilnya sesuai dugaan saya jika beliau tidak mengizinkan. Akan tetapi, saya tidak menyerah begitu saja. Selanjutnya, saya meminta izin kepada bapak Budi selaku ketua BPD beliau juga mengatakan tidak mengizinkan saya melakukan praktek tersebut akan tetapi beliau menerima usulan pendapat saya terkait praktek ini untuk dibahas bersama-sama dengan pak Carik dan pegawai desa yang lain untuk membahas jalan keluar dari permasalahan praktek ini. Meskipun saya tidak diizinkan, akan tetapi saya sampai saat ini tetap melanjutkan praktek tersebut dikarenakan sudah terlanjur dan kasihan jika saya mengembalikan ruko tersebut kepada Pemdes.”

Adapun berdasarkan wawancara dengan Pak Wiji/Wijul selaku pihak ketiga yang menyewa ruko sewaan dari Ibu Sulas sebagai pihak kedua, beliau mengatakan:¹⁵

“Awalnya saya menyewa ruko ini karena kios saya yang dulu saya sewa terkena musibah bencana tanah longsor, sehingga hal itu menyebabkan ruko saya rusak terkena dampak longsor selain itu, pihak desa juga sudah memberi larangan kepada penyewa kios yang terkena dampak longsor untuk pindah atau mengosongkan kios tersebut. Alhasil itu yang membuat saya takut jika saya tidak bisa berdagang dan hal itu terjadi kami tidak bisa berdagang selama sehari-hari karena, sudah tidak ada tempat yang strategis untuk berdagang. Sempat saya meminta izin kepada pak Sis untuk saya diizinkan menempati ruko yang tersisa 1 yang mana ruko tersebut disisakan untuk pihak koperasi sebagai bentuk imbalan dalam kerjasama dengan desa dalam perluasan pasar dan pembangunan ruko. Akan tetapi, hal tersebut tidak membuahkan hasil, saya tidak diizinkan untuk menyewa ruko tersebut. Tiba disuatu hari istri saya diberitahu oleh masyarakat sekitar kalau ruko yang disewa oleh ibu sulas kosong sudah tidak dipakai lagi. Alhasil saya menemui beliau bermaksud untuk menyewa ruko tersebut sebab ruko tersebut letaknya juga cukup strategis.

¹⁴ Ibu Sulas, *Hasil Wawancara*, Pacitan 16 September 2024

¹⁵ Wijianto/Wijul, *Hasil Wawancara*, Pacitan 27 Juni 2024

Tibalah di suatu hari Ibu Sulas akhirnya menyetujui maksud kami asalkan saya juga mengganti uang sewa yang masih tersisa selama 2 tahun sebesar Rp. 4.000.000,- secara dicicil kepada beliau dan juga tidak lupa membayar sewa tahunan sebesar Rp. 2.000.000,- kepada Pak Sis. Akhirnya saya menyetujui kesepakatan tersebut, setelah kesepakatan tersebut selesai Ibu Sulas memberitahu jika saya sudah tidak ingin menyewa ruko tersebut saya berhak mengembalikan kepada pihak desa dan juga berhak menyewakannya kembali kepada pihak lain.”

Dalam hal ini menurut, bapak Bambang Siswoyo sebagai salah satu anggota desa yang mengurus pasar beliau memberi penjelasan mengenai adanya pihak kedua meminta perizinan praktik penyewaan ruko sewaan yang ada di Desa Ketro, beliau mengatakan:¹⁶

“Saya tidak keberatan jika penyewa menyewakan kembali ruko tersebut kepada orang lain asal, penyewa meminta izin terlebih dahulu kepada Sekdes atau yang terutama ketua BPD, sebab merekalah yang mengurus berbagai permasalahan yang ada di desa ini serta yang membuat peraturan untuk calon penyewa ruko pasar yang sekarang ialah ketua BPD selain mengurus tugas tersebut beliau juga menyampaikan aspirasi masyarakat kepada Pemdes secara lisan dan tertulis. Toh saya juga tidak berwenang, tugas saya disini hanya memantau pasar dan mengurus uang sewa ruko dan los di pasar setiap tahunnya.”

Kemudian, peneliti juga melakukan wawancara mencari kebenaran terkait pihak kedua apakah memang meminta perizinan praktek pengalihan hak sewa kepada ketu BPD atau tidak dari hasil wawancara bapak Budi Siswanto, beliau mengatakan:¹⁷

“Memang benar, pihak kedua telah meminta izin kepada saya sekitar bulan Mei yang lalu, beliau menghampiri saya di kantor desa bermaksud untuk meminta izin terkait pelaksanaan praktek tersebut walaupun sudah tidak mendapatkan izin dari Sekdes dan secara tidak langsung saya juga bilang tidak menyetujui juga. Pada akhirnya, saya memutuskan untuk menerima aspirasi beliau terkait praktek pengalihan hak sewa ini untuk saya bahas bersama dengan Sekdes dan anggota pemerintah desa yang lain, guna mencari jalan keluar bagaimana mestinya. Apakah membatalkan praktek ini atau tetap melanjutkan praktek ini, dan desa harus membayar ganti rugi yang dikeluarkan oleh pihak ketiga yang sudah dikeluarkan untuk membeli pengalihan hak sewa yang dikeluarkan pihak kedua. tidak mengizinkan beliau melakukan praktek tersebut dan saya. Alasan saya tidak mengizinkan karena dalam praktek ini yang rugi pihak

¹⁶ Bambang Siswoyo, *Hasil Wawancara*, Pacitan 20 Maret 2024

¹⁷ Budi Siswanto, *Hasil Wawancara*, Pacitan 07 Juni 2024

ketiga, disatu sisi adanya praktek ini juga tidak sesuai dengan prestasi perjanjian diawal.”

Jadi, menurut hasil wawancara bersama bapak Budi Siswanto, bahwa sebenarnya beliau tidak mengizinkan adanya praktek penyewaan ruko sewaan ini. Sebab, jika diizinkan akan merugikan beberapa pihak terutama pada pihak ketiga. Akan tetapi, beliau akan membahas permasalahan ini melalui musyawarah bersama Sekdes dan anggota yang lain untuk mencari jalan keluar, dengan tetap melanjutkan praktek ini serta pihak desa mengganti rugi yang sudah dikeluarkan pihak ketiga atau memberhentikannya.

Mekanisme perjanjian penyewaan ruko sewaan berbeda dengan perjanjian sewa yang pertama. Berdasarkan dari hasil wawancara dan observasi terhadap pelaku maka peneliti menarik kesimpulan bahwa praktik penyewaan ruko sewaan di Desa Ketro Dusun Montongan Pacitan adalah sebagai berikut:

a. Penetapan Harga

Proses tawar menawar antara kedua belah pihak dilakukan terlebih dahulu, kemudian barulah terjadi penetapan harga. Seperti halnya yang dikatakan oleh pihak kedua ini yaitu Ibu Sulas sebagai salah satu pihak kedua yang menyewakan kembali ruko sewaan bahwa:

“Saya menyewakan kembali ruko tersebut kepada pak Wijul selaku pihak ketiga seharga Rp. 4.000.000,- harga tersebut sebagai ganti rugi dan pengalihan hak sewa saya yang masih tersisa selama 2 tahun kepada pihak pertama secara dicicil.”¹⁸

Berdasarkan hasil wawancara diatas bahwa dalam penetapan harga penyewaan ruko sewaan ini sudah diperhitungkan oleh pihak kedua dengan

¹⁸ Sulas, *Hasil wawancara*, Pacitan 01 Januari 2024

menunggu kesepakatan kedua belah pihak, terutama kesepakatan pihak ketiga atas penetapan harga yang diajukan oleh pihak kedua.

b. Ijab dan Qabul Sewa menyewa

Cara pelaksanaan Ijab dan Qabul pada sewa menyewa ruko sewaan ini dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan mudah dimengerti oleh kedua belah pihak. Dengan prosesnya sebagai berikut:¹⁹

“Setelah saya memberi tahu harga yang wajib dibayar mereka untuk menyewa ruko tersebut dan mereka sudah yakin, kita akhirnya ketemuan di ruko tersebut sambil saya menjelaskan ruko secara spesifik mulai dari bentuk serta ukuran yang sedikit sempit dari ruko sewaan yang akan disewa. Serta menjelaskan selain membayar kepada saya secara di cicil. Saya juga mengajukan perjanjian bahwa mereka juga diwajibkan membayar sewa juga kepada pihak desa.”

Setelah pihak kedua menjelaskan secara detail terkait kondisi ruko yang akan di sewa serta pembayaran sewa juga dilakukan kepada pihak desa. Maka, dilakukan ijab dan qabul pengalihan hak sewa antara pihak kedua dengan pihak ketiga secara lisan, serta penyebutan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak.

Dalam praktek pengalihan hak sewa ini, Ibu Sulas memberikan hak sewa sepenuhnya kepada Bapak Wijul yaitu berhak menempati ruko tersebut sepuasnya sesuai keinginan mereka dan menyerahkan hak sewa kalau semisal mereka sudah tidak ingin menempati ruko tersebut maka mereka bisa menyewakan kembali kepada pihak selanjutnya atau mereka boleh mengembalikan kepada pihak desa. Hak ini pihak kedua kasih asalkan mereka juga membayar kepada Ibu Sulas.

¹⁹ Sulas, *Hasil Wawancara*, Pacitan 04 Maret 2024

C. Dampak Harga Yang Diberikan Dari Praktik Pengalihan Hak Sewa Ruko

Suatu praktek yang dijalankan dan masih berjalan hingga saat ini tentunya kita harus mengetahui dampak apa saja yang akan terjadi dari praktek tersebut. Tak terkecuali dalam penelitian ini berkaitan dengan praktek penyewaan ruko sewaan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Ketro Dusun Montonga Pacitan. Untuk mengetahui secara mendalam tentang dampak harga dari praktek penyewaan ruko sewaan ini peneliti menggali informasi melalui wawancara dari beberapa narasumber yang dianggap memahami perihal dampak harga yang diberikan dari praktek penyewaan ruko sewaan di Pasar Montongan.

Berkaitan dengan problematika dari dampak harga yang diberikan kepada pihak pertama Bapak Bambang Siswoyo menyatakan bahwa:²⁰

“Benar, dalam praktek penyewaan ruko sewaan tentunya ada dampak yang diberikan terutama dampak harga yang diberikan bagi semua pihak. Jika tidak ada dampak harga yang diberikan tentunya tidak akan dipermasalahkan. Seperti yang saya rasakan sebagai pengurus pasar dampak harga yang diberikan bagi pihak desa yaitu adanya kegagalan dari program yang sudah dibentuk hampir 7 tahun sejak tahun 2017 yang bekerjasama dengan koperasi agar membantu dan mewujudkan meningkatkan perekonomian warga Desa Ketro dengan adanya tempat berjualan yang strategis dan layak dengan harga yang relative cukup murah. Namun, adanya praktik tersebut justru pihak desa merasa gagal dalam mewujudkan tujuan awal kami dan merasa kecolongan adanya praktek penyewaan ruko sewaan ini.”

Berdasarkan pernyataan Pak Siswoyo tersebut memang praktik penyewaan ruko sewaan tidak mungkin berjalan begitu saja tanpa adanya dampak harga yang diberikan. Praktek ini memiliki dampak harga mungkin bagi pihak kedua berdampak menguntungkan dalam praktek ini namun, bagi para pihak terutama pihak desa termasuk merugikan. Karena, jika dalam suatu praktek hanya memberikan manfaat/keuntungan

²⁰ Bambang Siswoyo, *Hasil Wawancara*, Kasi Pemerintahan, Pacitan 16 Maret 2024

pada salah satu pihak saja maka praktek tersebut tidak sesuai dengan salah satu rukun dan syarat dari sewa menyewa. Memang dalam penyewaan ruko sewaan ini pihak desa tidak bisa sepenuhnya mengambil alih ruko sewaan secara sepihak akan tetapi yang bisa dilakukan pihak desa menegur dan melakukan penyelesaian secara kekeluargaan melalui musyawarah jika dibiarkan akan terjadi dampak yang merugikan terutama kepada pihak ketiga.

Sedangkan menurut kaur keuangan Bapak Ahmadi dalam wawancara bersama beliau membahas terkait permasalahan dampak harga bagi pemasukkan uang sewa bagi Desa Ketro, beliau mengatakan:²¹

“Tentu saja ada mba dampak harga terkait praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan tersebut bagi desa. Namun, hal itu tidak mempengaruhi dampak bagi pemasukan desa, yang mana pemasukkan dari ruko tersebut tetap ada dan dibayar rutin setiap tahunnya. Namun, pemasukan tersebut hanya dicatat di buku kecil yang ada di Kantor Desa ketro.”

Dalam penjelasan dari dampak harga yang diberikan menurut pihak ketiga Bapak Wijul yang merupakan pedagang nasi goreng di salah satu ruko sewaan yang ia sewa di Pasar Montongan menjelaskan bahwa:²²

“Tentunya dampak harga yang diberikan menurut kami tidak ada. Justru malah yang terjadi yaitu faktor menguntungkan bagi kami yaitu kami bisa mendapat tempat berjualan yang layak dan strategis yang kami inginkan tanpa menunggu adanya pengundian setelah lapak kami yang kemarin terkena dampak bencana longsor. Meskipun, kami harus membayar ruko tersebut kepada pihak kedua agar beliau mau mengalihkan sewa kepada kami dan membayar sisa sewa ruko mereka yang tersisa seharga yaitu Rp.4.000.000,- secara dicicil dan kami juga membayar kepada pihak desa sebesar Rp. 2.000.000,- per tahunnya.”

²¹ Ahmadi, *Hasil Wawancara*, Pacitan, 18 September 2024

²² Wijul/Wijianto, *Hasil Wawancara*, Pedagang Nasi Goreng sebagai Pihak Ketiga, Pacitan 16 Maret 2024.

Selain itu salah satu saksi sekaligus pemilik Toko Panggih Joyo Plastik di Desa

Ketro Ibu Yayuk Ana juga menjelaskan:²³

“Ya, saya mengetahui adanya praktek penyewaan ini. Karena saya dengan istri pihak ketiga penyewa ruko tersebut merupakan langganan di toko saya dan ruko tersebut sangatlah dekat hanya terhalang 2 ruko saja. Menurut saya dan masyarakat yang lainnya, dampak harga yang diberikan dari praktek tersebut justru malah menyusahkan pak wijul. Karena, dulu saya juga pernah menjadi korban pihak ketiga. Selain mereka harus membayar mahal kepada pihak kedua dengan alasan pembayaran pengalihan hak sewa mereka juga harus membayar kepada pihak desa. Pembayaran ini tidak seimbang antara pemasukkan dan pengeluaran yang mereka keluarkan. Sebab, ya tahu sendirilah kalau kita dagang kadang ramai kadang enggak, itupun juga pak wijul juga harus kerja sampingan siang harinya untuk menambah memenuhi kebutuhan yang lainnya.”

Lain dengan saksi kedua yaitu Ibu Ratna Sugiadin pegawai salah satu ruko yang ada di Pasar Montongan yaitu Toko Panggih Joyo Plastik memberikan pendapatnya tentang dampak harga dari praktek penyewaan ruko sewaan yang sudah ia ketahui:²⁴

“Menurut saya, dengan mengesampingkan dampak harga yang sangat merugikan pak Wijul saya justru mengambil sisi positifnya. Dengan membayar harga 2 kali lipat serta membayar selama 2x yaitu kepada ibu sulas dan pihak desa, pak Wijul bisa menempati ruko yang diinginkan sebab letaknya sangat strategis tersebut sepuasnya tanpa menunggu antrian pengundian yang ujung-ujungnya bisa jadi tidak mendapatkan ruko yang diinginkannya dan hak sewa yang dulu sepenuhnya berada di tangan bu sulas sekarang beralih ke pak Wijul yaitu jika mereka sudah tidak mau menempati ruko tersebut maka mereka bisa menyewakannya kembali atau mengembalikannya ke pihak desa jika mereka orang ju

²³ Yayuk Ana, *Hasil Wawancara*, Pemilik TPJP sebagai Saksi, Pacitan 20 Maret 2024

²⁴ Ratna Sugiadin, *Hasil Wawancara*, Pegawai TPJP sebagai Saksi, Pacitan 28 Maret 2024

BAB IV

ANALISIS *MAŞLAĦAH* TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN HAK SEWA RUKO DI DESA KETRO KECAMATAN TULAKAN

KABUPATEN PACITAN

A. Analisis *Maşlahah* Terhadap Tujuan Praktek Pengalihan Hak Sewa Di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan

Berdasarkan data yang peneliti peroleh di lapangan melalui wawancara bahwa kondisi yang menjadi tujuan pihak kedua melakukan praktek pengalihan hak sewa tersebut karena ingin membantu pihak ketiga dalam mencari ruko untuk mereka tempati berdagang dan ada permintaan langsung dari pihak kedua untuk mereka menempati ruko tersebut dengan mengganti uang sewa yang masih tersisa 2 tahun. Kondisi yang dilakukan oleh pihak kedua mengizinkan pihak ketiga dalam pengalihan hak sewa tersebut beralaskan kemanusiaan serta diharapkan dapat membantu pihak ketiga dalam mencari tempat untuk berdagang yang diinginkan tanpa menunggu adanya pengundian.

Dari hasil wawancara terhadap pihak desa selaku pihak pertama, mereka membuat pernyataan bahwa tidak mengizinkan terkait adanya praktek tersebut dikarenakan dalam peraturan pertama pihak desa sudah memberitahu bahwa ruko tersebut harus ditempati sendiri bukan orang lain. Hal itu disebabkan karena jika larangan tersebut dilakukan maka, dikhawatirkan jika terjadi kerusakan ruko maka yang akan menanggung kerusakan tersebut ialah pihak penyewa serta dikhawatirkan akan menimbulkan rusaknya perjanjian antara pihak pertama dengan

pihak kedua. Disisi lain, meskipun pihak SEKDES tidak mengizinkan pihak ketiga juga meminta izin kepada ketua BPD selaku yang menangani segala macam permasalahan ruko maupun permasalahan yang dialami semua warga Desa Ketrow beliau sebenarnya juga tidak mengizinkan, akan tetapi masih mengusahakan jalan keluar yang akan dibahas oleh seluruh staff Desa Ketrow melalui musyawarah. Dikarenakan melihat praktek tersebut sudah berjalan dan kondisi pihak kedua melakukan praktek tersebut.

Meskipun begitu bukan berarti yang dilakukan oleh pihak kedua dibenarkan dan pihak desa tidak bisa membatalkan adanya praktek tersebut, akan tetapi pihak BPD masih mencari jalan keluar, dikarenakan beliau melihat adanya masalah dari alasan pihak kedua yaitu ingin menolong pihak ketiga walaupun cara yang ditempuh salah.

Jika dilihat *maṣlahah* dari segi keberadaan, alasan pihak kedua melakukan praktek tersebut menurut konsep mereka baik akan tetapi dalam syara' menolak hal ini termasuk dalam *maṣlahah mulghah*, yang memiliki hanya dianggap baik oleh akal namun ditolak oleh syara'. *Maṣlahah mulghah* ini berkaitan dengan alasan pihak kedua dalam melakukan praktek pengalihan hak sewa tersebut. Meskipun menurut pihak kedua hal yang sudah dilakukan tersebut baik dan benar, namun disisi lain alasan tersebut ditolak oleh syara' karena bisa saja mengandung *maṣṣadaḥ*. *Maṣlahah* dalam praktek pengalihan hak sewa di Pasar Montongan ini memiliki fungsi agar saling tolong menolong dalam sesama, namun *maṣlahah* ini memiliki keterkaitan dengan dampak yang akan terjadi dan dirasakan oleh beberapa pihak kedepannya.

Dari uraian diatas diperoleh gambaran ditinjau melalui konteks legalitas formal atau jenis keberadaan *maṣlaḥah* bahwa praktek pengalihan hak sewa yang ada di Desa Ketro Dusun Montongan Pacitan tidak sesuai dengan konteks *maṣlaḥah mursalah* yaitu dalam bentuk *maṣlaḥah mulghah* yang tidak memiliki sandaran dalam syari'at, bahkan terdapat dalil yang mengabaikannya. Kemaslahatan ini tidak dapat dijadikan sebagai acuan hukum dalam islam dan tidak ada perbedaan pendapat para ulama dalam hal ini. Dimana dalam praktek pengalihan tersebut memang terdapat *maṣlaḥah*. Namun, berdasarkan dasar hukum pengalihan hak sewa praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan yang ada di Desa Ketro juga tidak sesuai dalam norma KHES Bab IX tentang *ijārah* bagian keempat pasal 310 dijelaskan bahwa “*Mustajir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain, kecuali atas izin dari pihak pertama (*mu'jir*)”. Hal ini sesuai berdasarkan hasil wawancara dari pihak desa tidak mengizinkan serta membenarkan apa yang dilakukan pihak kedua. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa meskipun kondisi yang menjadikan alasan dari pihak kedua melakukan praktek tersebut baik, akan tetapi alasan tersebut harus memperhatikan dampak yang akan terjadi kedepannya yang akan menimbulkan rusaknya perjanjian antara pihak desa dengan pihak kedua.

B. Analisis *Maṣlaḥah* Terhadap Dampak Harga dalam Praktek Pengalihan Hak Sewa Ruko Sewaan Di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan

Melihat beberapa aspek terkait dengan praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan maka praktek ini pada dasarnya memiliki berbagai dampak terutama bagi pihak ketiga, namun apabila dilihat dari konsekuensi yang akan diterima bukan

hanya pihak ketiga saja, melainkan dampak harga yang dirasakan oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, adanya pihak pertama tidak mengizinkan praktek tersebut berjalan, dikarenakan memperhatikan konsekuensi yang akan terjadi oleh beberapa pihak. Terutama dampak yang akan dirasakan yaitu dampak harga.

Adapun beberapa pertimbangan yang diperlukan dalam mengambil keputusan terkait peraturan pihak desa bahwa “Pemerintah Desa Ketro membuat sewa menyewa ruko maupun los di Pasar Montongan serta ruko maupun los tersebut harus ditempati sendiri” bertujuan untuk meningkatkan perekonomian warga Desa Ketro serta memberikan tempat yang layak dan strategis untuk mereka berjualan maupun berdagang dengan biaya sewa yang relative cukup murah.”¹ Oleh karenanya, jika praktek pengalihan hak sewa tersebut tetap dilaksanakan maka, dampak harga yang dirasakan oleh pihak desa selaku pihak pertama yaitu pembayaran yang naik berkali-kali lipat sehingga hal tersebut dapat menyebabkan program pemerintah Desa Ketro yang sudah dibentuk dan mulai dijalankan sudah lama akan gagal, tentunya tidak akan tercapai serta menimbulkan *mafsadah*.

Sedangkan dampak harga yang dirasakan oleh pihak ketiga dalam praktek pengalihan hak sewa yang ada di Pasar Montongan Desa Ketro, dimana mereka harus melakukan pembayaran ganda. Pembayaran uang sewa pertama dibayar secara dicicil kepada pihak kedua dengan tujuan agar pihak kedua berkenan

¹ Agus Susanto. *Hasil Wawancara*. Pacitan, 04 Juni 2024

mengalihkan ruko tersebut kepada pihak ketiga dan pembayaran uang sewa kedua dibayarkan kepada pihak pertama dengan tujuan bahwa pihak ketiga sudah mengambil alih sewa ruko yang sudah disewa oleh pihak kedua yang dibayar setiap tahunnya. Serta biaya perawatan maupun jika terjadi kerusakan yang disebabkan faktor bencana maupun bukan maka, diserahkan kepada pihak penyewa. Dengan Demikian, dampak harga dari praktek pengalihan sewa tersebut pihak yang merasakan banyak dirugikan yaitu pihak ketiga dimana mereka harus melakukan pembayaran ganda.

Peneliti juga melakukan wawancara terhadap pihak masyarakat sekitar, dimana dalam wawancara tersebut masyarakat sekitar juga menyaksikan dan mengetahui adanya pembayaran ganda serta praktek pengalihan hak sewa tersebut juga berjalan dengan lancar meskipun awal-awal ketika pihak kedua dan pihak ketiga ingin melakukan kesepakatan harga yang dibayarkan terdapat adanya sedikit konflik. Akan tetapi, setelah kesepakatan harga sudah sesuai, pihak ketiga dalam berdagang sehari-hari berjalan dengan lancar serta ramai terus.

Dengan demikian, peneliti menyimpulkan bahwa praktek pengalihan hak sewa yang ada di Pasar Montongan Desa Ketro seharusnya tidak dilaksanakan. Dengan dilaksanakannya praktek pengalihan hak sewa tersebut lebih banyak menimbulkan *mudharat* daripada *masalahnya*. Sebab dengan adanya praktek tersebut tanpa memperhatikan aturan dari pihak desa selaku pihak pertama dapat menyebabkan adanya dampak kerugian yang akan terjadi oleh beberapa pihak. Hal ini tidak tercapainya tujuan kemaslahatan, yaitu dalam hal memelihara harta (*hifdz mal*) serta tidak sesuai dengan konteks *maṣlahah* dalam jenis keberadaan

yaitu *maṣlahah mulghah*. Yang mana praktek tersebut meskipun menurut akal baik akan tetapi berdampak pada harga yaitu adanya pembayaran ganda.

Dari banyaknya *mudharat* yang timbul akibat praktek pengalihan hak sewa, maka pentingnya bagi kita untuk selalu melaksanakan dan memperhatikan aturan yang telah dibuat oleh pemerintah. Pentingnya menaati aturan ini sangat berdampak kepada semua pihak terkait. Sehingga alangkah baiknya jika semua sewa menyewa yang ada di Indonesia untuk mematuhi aturan serta syarat dan rukun dalam sewa menyewa menurut hukum Islam. Hal ini bertujuan demi kemaslahatan bersama dan diharapkan tidak ada pihak yang dirugikan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tujuan praktek pengalihan hak sewa yang ada di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan tidak sesuai dengan konteks *maṣlahah* mursalah yaitu dalam bentuk *maṣlahah* mulghah yang tidak memiliki sandaran dalam syari'at, bahkan terdapat dalil yang mengabaikannya. Dimana dalam praktek pengalihan tersebut memang terdapat *maṣlahah*. Namun, berdasarkan dasar hukum pengalihan hak sewa praktek pengalihan hak sewa ruko sewaan yang ada di Desa Ketro juga tidak sesuai dalam norma KHES Bab IX tentang *ijārah* bagian keempat pasal 310 dijelaskan bahwa “ *Musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain, kecuali atas izin dari pihak pertama (*mu'jir*)”.
2. Dampak harga dari praktek pengalihan hak sewa yang di Desa Ketro Kecamatan Tulakan Kabupaten Pacitan, peneliti menyimpulkan bahwa praktek tersebut lebih banyak menimbulkan *mudharat* dari pada *maslahahnya*. Sebab, dengan dilaksanakannya pengalihan hak sewa tersebut tanpa memperhatikan aturan yang sudah dibuat oleh pihak desa selaku pihak pertama justru akan lebih menimbulkan kerugian bagi beberapa pihak salah satunya pembayaran ganda. Hal ini tidak tercapainya tujuan kemaslahatan dalam hal menjaga harta (*hifdz maal*) serta tidak sesuai dengan konteks *maṣlahah* dalam jenis keberadaan yaitu *maṣlahah mulghah*.

B. Saran

Dengan melihat hasil dari kesimpulan penelitian di atas mengenai tinjauan *maṣlahah* terhadap praktek penyewaan ruko sewaan di Desa Ketro Dusun Montongan Pacitan peneliti memberikan saran sabagai berikut:

1. Bagi pihak penyewa yang terlibat dan masyarakat luas bahwa dalam pelaksanaan penyewaan barang sewaan perlu memahahami bagaimana Islam memandang hal itu, terutama sewa menyewa menurut hukum islam. Jika pihak *Mu'jir* dan *Mustajir* tidak mengetahui tentang bagaimana hukum islam mengatur syarat sahnya dalam sewa menyewa maka dianjurkan utuk membaca dari referensi yang berkaitan maupun langsung bertanya kepada pihak yang berkompeten. Sehingga dapat mengetahui apakah pelaksanaan tersebut jika dilaksanakan sudah sesuai menurut syarat sah dalam kaca mata hukum islam atau malah bertentangan dengan kaca mata sewa menyewa menurut hukum islam.
2. Bagi perangkat desa Ketro diharapkan mengawasi terhadap penyewaan ruko yang ada di Pasar Montongan agar tidak terjadi kerugian maupun kerusakan yang diinginkan bagi beberapa pihak.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Hayy Abdul. *Pengertian Ushul Fikih*. Alih bahasa Muhammad Misbah Cet.1. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014
- Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, & Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Cet. 2. Jakarta: Kencana, 2012.
- Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar dkk, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2004), 311.
- Ahmad Muzani, *Metode Observasi*, Surabaya : PT. Graha Pustaka Indonesia,1999.
- Ahmad Warso Munawwir. “*Kamus Al-Munawwir*”. (Surabaya: Pustaka Progresif.2017),
- Al-Hasyimi. *Ilmu Ushul Fiqh* (Bandung: CV Pustaka Setia.2010). Hal.117
- Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2009)
- M. Subhan, M. Mubassarum. Yudhistira Aga. Dudin Fakhrudin. *Tafsir Maqashid Kajian Tematik Maqashid al- Syariah* (Jombang: Lirboyo Press.2013)
- Mudhofir Abdullah. *Masail Fiqiyah Isu-Isu Fikih Kontemporer* (Yogyakarta: Teras. 2011)
- Muhammad Abu Zahrah. *Ushul Fiqih*. (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus.2014)
- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Gaya Media Pratama.2007)
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 ayat (9)*. (Jakarta: Kecana.2009)
- Rachmat Syafe’I. *Ilmu Ushul Fiqh* (Bandung: CV Pustaka Setia.2010)
- Suyatno. *Dasar-Dasar Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media. 2011)

Jurnal

- Muksana Pasaribu. “*Maslahat dan Perkembangan Sebagai Dasar Penetapan Hukum Islam*”. Jurnal Justisia Vol. 1 No. 04 Desember 2014. 350
- Dessy Deria dan Irwan Setiawan. “*Analisa Pelaksanaan Urbun Dalam Sewa*

Menyewa Kontrakan Berdasarkan Teori Masalah.” Jurnal Ilmiah Al-Fatih Global Mulia. 2746 (2022)

Skripsi

Alif Ahmad Maulana, “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Antara Pedagang Pasar Nanas Dengan Bukan Pemilik Lahan di Desa Tambak Sumur Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo”, *Skripsi*, (UIN Sunan Ampel Surabaya : 2022).

Ibnu Aziz, “Analisis *Ijārah* Terhadap Sewa-Menyewa Tanah Solovalley Di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Bojonegoro”, *Skripsi* (IAIN Ponorogo: 2022).

Imam Syafi’I, “Analisis Fiqih Terhadap Praktik Sewa Tanah Bengkok di Desa Cekok Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo”, *Skripsi* (IAIN Ponorogo: 2021).

Internet

Abu Adib. “Tafsir Al-Qur’an Al-Karim” dalam <https://www.tafsir.web.id/p/aboutu.html> (diakses pada tanggal 2 Januari 2024)

Firza, “Hubungan Masalah dan Maqashid Syariah” dalam https://dinarfirst.org/memahami-hubungan-masalah-mursalah-maqashid-syariah/?e_pi=7%2CPAGEIDI0%2C55 (diakses pada tanggal 10 Januari 2024, jam 21:53)

S Riyadin, Sewa Menyewa dalam Hukum Islam , Diakses dari <http://digilib.uinsby.ac.id/8696/5/bab2.pdf> , Pada tanggal 18 Januari 2024 pukul 12:18

